

Lampiran: Surat Gubernur Provinsi Daerah  
Khusus Ibukota Jakarta  
Nomor : 4131/-075.61  
Tanggal : 16 November 2015

RANCANGAN

**PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

Nomor ..... Tahun .....

TENTANG

RENCANA TATA RUANG  
KAWASAN STRATEGIS PANTAI UTARA JAKARTA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

- Menimbang :
- a. bahwa Kawasan Pantai Utara Jakarta merupakan pintu gerbang bagi negara Indonesia dari arah laut, dengan berbagai aktivitas masyarakat dan pembangunan yang beragam, termasuk obyek vital serta memiliki kompleksitas tinggi sehingga dibutuhkan perencanaan dan pengelolaan kawasan yang saling sinergis dan efektif;
  - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, Kawasan Pantai Utara Jakarta ditetapkan sebagai kawasan strategis provinsi;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 110 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta;

- Mengingat:
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4700);
  3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
  4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
  5. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
  6. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 64 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4849);
  7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
  8. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
  9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
  10. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 147, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5066);
  11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran

- Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
12. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5490);
  13. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
  14. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 97, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4122);
  15. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
  16. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
  17. Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2009 tentang Kepelabuhanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 151, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5070);
  18. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
  19. Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
  20. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Ijin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

- 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
21. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur;
  22. Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 267);
  23. Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta;
  24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
  25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 40/PRT/M/2007 tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai;
  26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 15 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi;
  27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah;
  28. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Racun;
  29. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta (**Lembaran Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 1996 Nomor 4**);
  30. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1999 tentang Jaringan Utilitas (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 1999 Nomor 25);
  31. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 2013 (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2013 Nomor 202, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2002);
  32. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2012 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 30);

33. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2014 Nomor 301, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3001; dan
34. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2014 Nomor 201, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2004;.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

Dan

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA TATA RUANG  
KAWASAN STRATEGIS PANTAI UTARA JAKARTA.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan 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. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Kota Administrasi dan Kabupaten Administrasi yang selanjutnya disebut Kota/Kabupaten Administrasi adalah Kota Administrasi dan Kabupaten Administrasi di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

6. Satuan Kerja Perangkat Daerah/Unit Kerja Perangkat Daerah terkait yang selanjutnya disebut SKPD/UKPD terkait adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah/Unit Kerja Perangkat Daerah pada Pemerintah Daerah yang tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan perizinan penataan ruang.
7. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat BKPRD adalah badan bersifat ad-hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Gubernur dalam koordinasi penataan ruang di daerah.
8. Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur yang selanjutnya disebut Jabodetabekpunjur adalah kawasan strategis nasional yang meliputi seluruh wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagian wilayah Provinsi Jawa Barat dan sebagian wilayah Provinsi Banten.
9. Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta adalah kawasan pengembangan lahan baru melalui pembentukan pulau-pulau hasil kegiatan reklamasi pada perairan laut Teluk Jakarta dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi.
10. 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 lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
11. Tata ruang adalah wujud struktur dan pola ruang.
12. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat pemukiman dan sistem jaringan sarana dan prasarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
13. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.
14. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
15. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
16. Rencana Tata Ruang Wilayah 2011-2030 yang selanjutnya disingkat RTRW 2030, adalah Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
17. Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ, adalah ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana tata ruang.

18. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
19. Reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh orang atau sekelompok orang dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurugan, pengeringan lahan atau drainase.
20. Kebijakan penataan ruang adalah arahan pengembangan wilayah yang ditetapkan guna mencapai tujuan penataan ruang.
21. Strategi penataan ruang adalah langkah-langkah penataan ruang dan pengelolaan wilayah yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi pembangunan provinsi yang ditetapkan.
22. Sifat lingkungan adalah sifat suatu lingkungan ditinjau dari segi kependudukan, aktivitas ekonomi dan nilai tanah.
23. Pola Sifat Lingkungan yang selanjutnya disingkat PSL adalah pengelompokan lokasi lingkungan yang sama sedemikian rupa sehingga membentuk suatu pola sesuai dengan rencana kota.
24. Sistem pusat kegiatan adalah pusat berbagai kegiatan campuran maupun yang spesifik, memiliki fungsi strategis dalam menarik berbagai kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi dan budaya serta kegiatan pelayanan kawasan strategis menurut hierarki.
25. Sub-kawasan adalah pembagian Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang atas dasar pertimbangan geografis digunakan sebagai batas perencanaan di dalam Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
26. Transportasi adalah pengangkutan orang dan/atau barang oleh berbagai jenis kendaraan sesuai dengan kemajuan teknologi.
27. Jalur pedestrian adalah jalur khusus yang disediakan untuk pejalan kaki.
28. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapan diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
29. Jalan arteri adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.
30. Jalan kolektor adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.

31. Jalan lokal adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, jalan masuk tidak dibatasi.
32. Jalur inspeksi adalah jalan yang digunakan untuk pemeliharaan tanggul pulau.
33. Angkutan umum massal adalah angkutan umum yang dapat mengangkut penumpang dalam jumlah besar yang beroperasi secara cepat, nyaman, aman, terjadwal, dan berfrekuensi tinggi.
34. Parkir adalah keadaan kendaraan berhenti atau tidak bergerak untuk beberapa saat baik ditinggalkan atau tidak ditinggalkan pengemudinya.
35. 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.
36. Ruang terbuka biru adalah ruang terbuka di wilayah perkotaan yang tidak termasuk kategori RTH, berupa badan air.
37. Sumber daya air adalah air, sumber air, dan daya air yang terkandung di dalamnya.
38. Konservasi air adalah upaya memelihara keberadaan serta keberlanjutan keadaan, sifat dan fungsi air agar senantiasa tersedia dalam kuantitas dan kualitas yang memadai untuk memenuhi kebutuhan makhluk hidup, baik pada waktu sekarang maupun yang akan datang
39. Pengendalian daya rusak air adalah upaya untuk mencegah, menanggulangi dan memulihkan kerusakan kualitas lingkungan yang disebabkan oleh daya rusak air.
40. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh pemerintah dan pembangun swasta pada lingkungan permukiman, meliputi penyediaan jaringan jalan, jaringan air bersih, listrik, pembuangan sampah, telepon, saluran pembuangan air kotor, dan drainase serta gas.
41. Drainase adalah sistem jaringan dan distribusi drainase suatu lingkungan yang berfungsi sebagai pematas bagi lingkungan, yang terintegrasi dengan sistem jaringan drainase makro dari wilayah regional yang lebih luas.
42. Jaringan air bersih adalah jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan air bagi penduduk suatu lingkungan dan terintegrasi dengan jaringan air bersih secara makro dan wilayah regional yang lebih luas.
43. Air limbah adalah air buangan yang berasal dari sisa kegiatan rumah tangga, proses produksi dan kegiatan lainnya yang tidak dimanfaatkan kembali.



44. Sampah adalah sisa kegiatan sehari-hari manusia dan/atau proses alam yang berbentuk padat.
45. Tempat Penampungan Sementara yang selanjutnya disingkat TPS, adalah tempat sebelum sampah diangkut ke tempat pendauran ulang, pengolahan, dan/atau tempat pengolahan sampah terpadu.
46. Tempat Pengolahan Sampah dengan prinsip 3R (*reduce, reuse, recycle*) yang selanjutnya disebut TPS-3R, adalah tempat dilaksanakan kegiatan pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang, dan pendauran ulang skala kawasan.
47. Tempat Pengolahan Sampah Terpadu yang selanjutnya disingkat TPST, adalah tempat dilaksanakannya kegiatan pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang, pendauran ulang, pengolahan, dan pemrosesan akhir.
48. Telekomunikasi adalah setiap pemancaran, pengiriman, dan/atau penerimaan dari setiap informasi dalam bentuk tanda-tanda, isyarat, tulisan, gambar, suara dan bunyi melalui sistem kawat, optik, radio, atau sistem elektromagnetik lainnya.
49. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik sesuai peruntukan.
50. Zona terbuka hijau adalah ruang-ruang dalam kota dalam bentuk area/kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan/atau sarana kota, dan/atau pengaman jaringan prasarana.
51. Zona perumahan vertikal adalah zona yang diperuntukan sebagai hunian susun yang dilengkapi dengan fasilitas bersama dan ruang terbuka hijau serta dijabarkan ke dalam sub zona rumah susun dan rumah susun umum dengan KDB di atas 30% (tiga puluh persen).
52. Zona perumahan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sedang tinggi adalah zona yang diperuntukkan sebagai hunian dan dijabarkan ke dalam sub zona rumah sedang-besar dengan KDB di atas 30% (tiga puluh persen).
53. Zona perkantoran, perdagangan, dan jasa adalah zona yang diperuntukan bagi sub zona atau kegiatan perkantoran, perdagangan, dan jasa untuk mendukung efisiensi perjalanan; memiliki akses yang tinggi berupa jalur pedestrian yang terhubung dengan jaringan transportasi massal dan jalur penghubung antar bangunan; dan didukung dengan fasilitas umum dan pasokan energi dengan teknologi yang memadai.
54. Zona campuran adalah zona yang diperuntukan bagi kegiatan hunian dan/atau perdagangan dan jasa secara vertikal; memiliki akses yang tinggi berupa jalur pedestrian yang terhubung dengan jaringan transportasi massal dan jalur penghubung antar bangunan; dan didukung dengan fasilitas umum dan pasokan energi dengan teknologi yang memadai.

55. Zona pelayanan umum dan sosial adalah zona yang diperuntukan bagi sub zona atau kegiatan pendidikan, kesehatan, ibadah, sosial budaya, rekreasi dan olahraga, pelayanan umum dan sarana terminal yang didukung dengan akses jaringan transportasi.
56. Zona terbuka biru adalah ruang terbuka yang dapat berupa sungai, kali, situ, dan waduk yang tidak dapat berubah fungsi selain untuk mengalirkan air dan/atau menampung air.
57. Jalur dan ruang evakuasi bencana adalah jalur perjalanan yang menerus termasuk jalan ke luar, koridor/selasar umum dan sejenis dari setiap bagian bangunan gedung termasuk di dalam unit hunian tunggal ke tempat aman, yang disediakan bagi suatu lingkungan/kawasan sebagai tempat penyelamatan atau evakuasi.
58. Sub zona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
59. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran udara tegangan ekstra tinggi, pantai dan lain-lain, dan/atau yang belum nyata atau rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota.
60. Subblok adalah bidang tanah yang merupakan satu atau lebih perpepetakan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota untuk peruntukkan tanah tertentu.
61. Nomor blok adalah kode numerik yang diberikan untuk setiap blok.
62. Intensitas Pemanfaatan Ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Ketinggian bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Tapak Basemen, tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
63. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana.
64. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan perpepetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai rencana.
65. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan luas tapak basement dengan luas tanah perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana.

66. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai rencana.
67. Lahan perencanaan adalah luas lahan efektif yang dikuasai dan/atau direncanakan untuk kegiatan pemanfaatan ruang, dapat berbentuk super blok, blok, sub blok dan/atau perpetakan.
68. Garis sempadan bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan; dihitung dari batas terluar saluran air kotor sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dsb (*building line*).
69. Garis sempadan jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
70. Jarak bebas bangunan adalah jarak serendah-rendahnya yang diperkenankan dari bidang terluar bangunan sampai batas samping dan belakang tanah perpetakan
71. Ramp adalah jalur sirkulasi yang memiliki bidang dengan kemiringan tertentu, sebagai alternatif bagi orang yang tidak dapat menggunakan tangga.
72. Bangunan di bawah permukaan tanah adalah sebuah tingkat atau beberapa tingkat dari bangunan yang keseluruhan atau sebagian terletak di bawah tanah.
73. Bangunan layang adalah bangunan penghubung antar bangunan yang dibangun melayang di atas permukaan tanah.
74. Bangunan tinggi adalah bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai.
75. Pemanfaatan ruang di atas permukaan air adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang di atas permukaan air seperti sungai, waduk, danau dan laut.
76. Pemanfaatan ruang sempadan sungai dan waduk/situ adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang pada penyangga antara ekosistem sungai dan daratan.
77. Rumah susun adalah bangunan hunian berbentuk gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun

vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

78. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
79. Garis pantai adalah batas pertemuan antara bagian laut dan daratan pada saat terjadi air laut pasang tertinggi.
80. Garis sempadan pantai adalah jarak bebas atau batas wilayah pantai diukur dari garis pantai yang tidak boleh dimanfaatkan untuk lahan budi daya atau untuk didirikan bangunan.
81. Sempadan pantai adalah kawasan daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai sesuai ketentuan yang berlaku.
82. Kaveling adalah bidang lahan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan batas kepemilikan secara hukum/legal di dalam blok atau sub blok.
83. Bangunan Tipe Deret adalah bangunan yang diperbolehkan rapat dengan batas perpetakan atau batas pekarangan pada sisi samping.
84. Bangunan Tipe Kopel adalah bangunan yang diperbolehkan rapat pada salah satu sisi samping dengan batas perpetakan atau bangunan disebelahnya.
85. Bangunan Tipe Tunggal adalah bangunan yang harus memiliki jarak bebas dengan batas perpetakan atau batas pekarangan pada sisi samping dan belakang.
86. Pedagang Kaki Lima yang selanjutnya disingkat PKL, adalah pelaku usaha yang melakukan usaha perdagangan dengan menggunakan sarana usaha bergerak maupun tidak bergerak, menggunakan prasarana kota, fasilitas sosial, fasilitas umum, lahan dan/atau bangunan milik pemerintah dan/atau swasta yang bersifat sementara/tidak menetap.
87. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan non pemerintah lain dalam penataan ruang.
88. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.

## BAB II WILAYAH PERENCANAAN

### Pasal 2

Wilayah perencanaan tata ruang yaitu Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.

### Pasal 3

- (1) Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 2, mencakup kawasan perairan laut Teluk Jakarta yang diukur dari garis pantai Jakarta secara tegak lurus ke arah laut sampai garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut sekitar 8 (delapan) meter dan di dalamnya terdapat kawasan pengembangan lahan baru melalui pembangunan pulau-pulau hasil kegiatan reklamasi.
- (2) Wilayah perencanaan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta berada di perairan laut Teluk Jakarta dengan batas wilayah sebagai berikut :
  - a. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu Provinsi DKI Jakarta;
  - b. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang;
  - c. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi; dan
  - d. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Penjaringan, Kecamatan Pademangan, Kecamatan Tanjung Priok, Kecamatan Koja dan Kecamatan Cilincing Kota Administrasi Jakarta Utara.
- (3) Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pasal ini merupakan bagian wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara.
- (4) Pembangunan pulau-pulau hasil kegiatan reklamasi di Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipisahkan oleh kanal lateral di bagian selatan pulau dan oleh kanal vertikal antar pulau.
- (5) Pengembangan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta mempertimbangkan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kecamatan Penjaringan, Kecamatan Pademangan, Kecamatan Tanjung Priok, Kecamatan Koja, dan Kecamatan Cilincing serta Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil (RZWP3K) untuk mewujudkan keterpaduan yang sinergis antarwilayah perairan Teluk Jakarta, kawasan reklamasi dan wilayah daratan DKI Jakarta khususnya untuk mendukung revitalisasi pantai lama.
- (6) Bentuk, lokasi, dan luas pulau serta lebar kanal di Kawasan Strategis Pantai Utara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum pada Gambar 1 Lampiran I dan Tabel 1 Lampiran II Peraturan Daerah ini.
- (7) Pengukuran aktual luas pulau dan lebar kanal dilakukan paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak pulau reklamasi selesai terbangun.

- (8) Hasil pengukuran aktual sebagaimana dimaksud ayat (7) sebagai dasar verifikasi kesesuaian luas pulau aktual dan lebar kanal dengan bentuk, luas dan lokasi pulau sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
- (9) Jika hasil pengukuran aktual sebagaimana dimaksud pada ayat (8) lebih besar daripada luas dalam izin yang diberikan, maka kelebihan lahan tidak dapat diterbitkan HGB atas nama pengembang.

### BAB III TUJUAN, KEBIJAKAN, STRATEGI

#### Bagian Kesatu Tujuan Penataan Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta

##### Pasal 4

Tujuan Penataan Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta adalah:

- a. terciptanya Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang berfungsi sebagai pusat perekonomian baru yang berbasis kegiatan sektor jasa dan ekonomi kreatif berkelas dunia untuk mendorong pertumbuhan ekonomi sekaligus menjaga keseimbangan ekologis;
- b. terciptanya Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang pengembangannya berorientasi pada konsep kota tepi laut (*waterfront city*) dengan fokus pada penyediaan fasilitas ruang publik berkualitas prima;
- c. terwujudnya pembangunan dan pengembangan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang bersifat mandiri dan tidak membebani daratan DKI Jakarta;
- d. terwujudnya revitalisasi daratan pantai utara Jakarta dan pengembangan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang memperhatikan kualitas lingkungan; dan
- e. terciptanya sistem pengelolaan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang terintegrasi dan berkelanjutan.

##### Pasal 5

Pengembangan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat Daerah.

#### Bagian Kedua Kebijakan Penataan Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta

##### Pasal 6

- (1) Untuk menciptakan Kawasan Strategis Pantai Utara sebagaimana dimaksud pada pasal 4 huruf a, ditetapkan kebijakan pengembangan pusat perekonomian baru berskala internasional untuk mendorong

pertumbuhan ekonomi di utara Jakarta dengan prinsip keseimbangan lingkungan.

- (2) Untuk menciptakan pengembangan Kawasan Strategis Pantai Utara dengan konsep kota tepi laut sebagaimana dimaksud pada pasal 4 huruf b, ditetapkan kebijakan sebagai berikut:
  - a. pemanfaatan ruang terbuka secara optimal untuk kepentingan umum; dan
  - b. pengembangan kota tepi laut (*waterfront city*) untuk ruang terbuka yang ikonis (*signature open space*) dan terintegrasi dengan pusat kegiatan di setiap pulau di Sub-Kawasan Barat dan Sub-Kawasan Tengah.
- (3) Untuk mewujudkan pembangunan dan pengembangan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang mandiri sebagaimana dimaksud pada pasal 4 huruf c, ditetapkan kebijakan sebagai berikut:
  - a. penyediaan sarana prasarana utilitas secara mandiri dan ramah lingkungan; dan
  - b. pengembangan sistem transportasi ramah lingkungan dengan mengutamakan kepentingan transportasi umum massal melalui jaringan jalan yang terintegrasi untuk menghubungkan antar pusat-pusat kegiatan dan simpul-simpul transportasi umum, serta untuk menghubungkan antara Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dengan wilayah lainnya.
- (4) Untuk mewujudkan revitalisasi dan pengembangan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang memperhatikan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada pasal 4 huruf d, ditetapkan kebijakan sebagai berikut:
  - a. penataan kembali permukiman daratan pantai utara Jakarta untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat; dan
  - b. pengembangan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang ramah lingkungan untuk mengurangi resiko bencana.
- (5) Untuk menciptakan pengelolaan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang terintegrasi dan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada pasal 4 huruf e, ditetapkan kebijakan sebagai berikut:
  - a. pengembangan mekanisme penyelenggaraan reklamasi dan perizinan yang efektif; dan
  - b. pengembangan kelembagaan yang efisien dan implementatif.

### Bagian Ketiga

#### Strategi Penataan Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta

##### Pasal 7

Strategi untuk melaksanakan kebijakan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (1), meliputi:

- a. membangun pusat kegiatan primer sebagai pusat kegiatan perkantoran, perumahan vertikal, pusat perbelanjaan, dan pelayanan dasar pada sub kawasan tengah;
- b. membangun sarana MICE (*Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions*) berkualitas prima di sub kawasan tengah yang menjadi tengaran DKI Jakarta yang baru sebagai Kota Global, beserta fasilitas pendukungnya di pulau-pulau lainnya; dan
- c. membangun akses jalan raya dan rel langsung dari dan menuju Bandara Internasional Soekarno-Hatta.

#### Pasal 8

- (1) Strategi untuk melaksanakan kebijakan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (2) huruf a, meliputi:
  - a. mewujudkan proporsi ruang terbuka hijau paling sedikit sebesar 30% (tiga puluh persen) dari luas Kawasan Strategis Pantai Utara, yang terdiri dari ruang terbuka hijau publik minimal sebesar 20% (dua puluh persen) dan ruang terbuka hijau privat minimal sebesar 10% (sepuluh persen) di semua pulau; dan
  - b. menyediakan ruang terbuka biru berupa waduk, pantai, dan ruang terbuka lainnya yang berfungsi sebagai penampungan air rasio minimal 5% (lima persen) di semua pulau.
- (2) Strategi untuk melaksanakan kebijakan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (2) huruf b, meliputi:
  - a. mengembangkan pusat kota tepi laut sebagai kawasan rekreasi dan wisata skala nasional dan internasional di Pulau J; dan
  - b. mengembangkan kota tepi laut dengan skala nasional dan internasional yang terintegrasi dengan pengembangan pariwisata bahari di Kepulauan Seribu.

#### Pasal 9

- (1) Strategi untuk melaksanakan kebijakan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (3) huruf a, meliputi:
  - a. menyediakan sarana dan prasarana air bersih melalui pengolahan air limbah, pengolahan air permukaan di muara sungai, pemanfaatan air hujan, proses desalinasi, dan/atau teknologi lainnya yang ramah lingkungan;
  - b. menyediakan pengelolaan limbah domestik di masing-masing pulau dan pengelolaan air limbah industri pada tiap Kawasan Industri dengan pra pengolahan nya pada masing-masing industri;
  - c. menyediakan sistem pengelolaan sampah terpadu; dan
  - d. menerapkan jaringan perpipaan terpadu (*ducting system*) dalam penyediaan utilitas per pulau yang terintegrasi.
- (1) Strategi untuk melaksanakan kebijakan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (3) huruf b, meliputi:
  - a. menyediakan akses langsung ke daratan untuk angkutan pribadi dan angkutan umum massal berbasis jalan dan rel;



- b. menyediakan sistem angkutan umum massal untuk melayani pergerakan antar pulau dengan jalur rel ataupun jaringan jalan arteri;
- c. menyediakan sistem transport untuk pergerakan internal pulau yang terintegrasi antara berbagai moda;
- d. membangun dermaga menuju kawasan kepulauan seribu yang berlokasi di Pulau F dan Pulau J;
- e. mewujudkan sistem dan jaringan transportasi yang efisien, terpadu, dan menyeluruh dengan ditetapkan target 60% (enam puluh persen) perjalanan penduduk menggunakan angkutan umum massal; dan
- f. menyediakan jalur pedestrian dan sepeda yang terintegrasi dengan pantai publik dan pusat kegiatan primer.

#### Pasal 10

- (1) Strategi untuk melaksanakan kebijakan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (4) huruf a, meliputi:
  - a. melakukan perbaikan lingkungan, pemeliharaan kawasan permukiman dan kampung nelayan dengan mempertimbangkan aspek sosial ekonomi penduduk; dan
  - b. merelokasi perumahan dari bantaran sungai dan lokasi fasilitas umum melalui penyediaan rumah susun/kampung vertikal.
- (2) Strategi untuk melaksanakan kebijakan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (4) huruf b, meliputi:
  - a. mengembangkan pulau reklamasi yang serasi dengan kawasan lindung dan hutan bakau di daratan pantai utara Jakarta (khususnya pulau C, D, dan E), tidak menyebabkan abrasi pantai, serta tidak mengganggu muara sungai dan jalur lalu lintas laut, pelayaran serta usaha perikanan rakyat, dan objek vital lainnya;
  - b. meningkatkan sistem pengendalian banjir, dan pemeliharaan sungai serta mulut sungai untuk mengantisipasi banjir; dan
  - c. menerapkan sistem ketahanan dalam penyediaan sistem utilitas melalui desentralisasi penyediaan ke setiap pulau.

#### Pasal 11

- (1) Strategi untuk melaksanakan kebijakan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (5) huruf a, meliputi:
  - a. menerapkan sistem pembiayaan yang tidak membebani sustainabilitas fiskal Pemerintah Provinsi DKI dan keberlangsungan komersial (*commercial viability*);
  - b. mengembangkan sistem pengenaan kewajiban yang seimbang dengan kemanfaatan yang diperoleh antar Mitra Pengembang; dan
  - c. mengembangkan sistem perizinan yang jelas pada setiap tahapan penyelenggaraan reklamasi, pembangunan, serta pengelolaannya.
- (2) Strategi untuk melaksanakan kebijakan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (5) huruf b, meliputi:
  - a. mengembangkan kelembagaan yang efektif dalam mengemban tugas dan fungsi sesuai dengan tujuan penyelenggaraan reklamasi; dan

- b. menyusun petunjuk teknis rinci mengenai tugas dan fungsi SKPD dalam pengelolaan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.

#### BAB IV KEDUDUKAN DAN JANGKA WAKTU

##### Pasal 12

- (1) Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta merupakan rencana rinci turunan dari Rencana Tata Ruang Wilayah 2030.
- (2) Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta ini akan didukung dengan panduan rancang kota per pulau yang ditetapkan melalui Peraturan Gubernur.

##### Pasal 13

Jangka waktu Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sesuai jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah 2030.

#### BAB V ARAHAN PENGEMBANGAN

##### Bagian Kesatu

##### Arahan Pengembangan Per Sub-kawasan Strategis Pantai Utara

##### Pasal 14

- (1) Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dibagi atas 3 (tiga) sub-kawasan yaitu:
  - a. Sub-kawasan Barat meliputi areal reklamasi bagian barat, terdiri dari Pulau A, Pulau B, Pulau C, Pulau D, Pulau E, Pulau F, Pulau G, dan Pulau H;
  - b. Sub-kawasan Tengah meliputi areal reklamasi bagian tengah, terdiri dari Pulau I, Pulau J, Pulau K, Pulau L, dan Pulau M; dan
  - c. Sub-kawasan Timur meliputi areal reklamasi bagian timur, terdiri dari Pulau N, Pulau O, Pulau P, dan Pulau Q.
- (2) Sub-kawasan Barat sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a dikembangkan utamanya untuk perumahan horizontal dan vertikal, didukung dengan pengembangan perkantoran, perdagangan dan jasa, dan pariwisata secara terbatas.
- (3) Sub-kawasan Tengah sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b dikembangkan utamanya untuk perkantoran, perdagangan dan jasa, MICE (*Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions*), dan pariwisata

yang dikembangkan dengan intensitas tinggi serta didukung dengan penyediaan perumahan horizontal dan vertikal.

- (4) Sub-kawasan Timur sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c dikembangkan utamanya untuk pelabuhan laut, utilitas, industri, pergudangan, didukung dengan penyediaan perumahan vertikal dan perkantoran, perdagangan dan jasa sebagai penunjangnya.
- (5) Setiap pulau reklamasi di Sub-Kawasan Barat dan Sub-Kawasan Tengah wajib menyediakan kawasan pantai publik sepanjang minimal 10% (sepuluh persen) dari panjang garis pantai keseluruhan.
- (6) Pulau A dan Pulau B dikembangkan dengan memperhatikan tata ruang pulau reklamasi di wilayah Kabupaten Tangerang.
- (7) Pulau C, Pulau D dan Pulau E dikembangkan serasi dengan kawasan lindung dan hutan bakau di pantai lama, tidak menyebabkan abrasi pantai, serta tidak mengganggu muara sungai dan jalur lalu lintas laut dan pelayaran serta usaha perikanan rakyat.
- (8) Kanal vertikal antara Pulau G dan Pulau H serta kanal vertikal antara Pulau L dan Pulau M dimanfaatkan sebagai jalur pipa Bahan Bakar Minyak (BBM) bawah laut dan pipa gas bawah laut dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan lain yang tidak berhubungan langsung.
- (9) Pulau K dikembangkan secara khusus menjadi taman rekreasi/taman wisata sebagai perluasan dari area Taman Impian Jaya Ancol.
- (10) Pulau N, Pulau O, Pulau P, Pulau Q dan sebagian Pulau M dikembangkan secara khusus oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjadi kawasan pelabuhan terpadu untuk mendukung peran ibukota negara dan penggambaran struktur ruang dan pola ruangnya secara detail akan dimuat dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

## Bagian Kedua

### Rencana Daya Tampung dan Persebaran Penduduk

#### Pasal 15

Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta direncanakan dengan penduduk sesuai dengan daya tampung dan daya dukung lingkungan, serta mengacu pada RTRW 2030.

## Bagian Ketiga

### Ciri Khas Pulau Reklamasi

#### Pasal 16

- (1) Setiap pulau reklamasi diwajibkan untuk mengembangkan suatu ciri khas pulau melalui pengembangan sedikitnya 1 (satu) jenis kegiatan perkotaan tertentu dengan skala besar dan cukup dominan di bidang pariwisata, kebudayaan, pendidikan, kesehatan, olahraga, dan/atau

bisnis dan perdagangan, dengan maksud agar terjadi keragaman karakteristik yang unik antar pulau sehingga secara keseluruhan terwujud kawasan reklamasi yang menarik dan istimewa.

- (2) Ciri khas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwujudkan dalam bentuk penerapan arsitektur bangunan dan lansekap, penajaman karakteristik kawasan, pengaturan ornamentasi lingkungan, dan pengaplikasian aspek-aspek lainnya yang mendukung.
- (3) Ciri khas untuk setiap pulau akan diatur lebih lanjut melalui Panduan Rancang Kota yang ditetapkan oleh Gubernur.

#### Bagian Keempat Pola Sifat Lingkungan

##### Pasal 17

- (1) Kawasan Strategis Pantai Utara memiliki pola sifat lingkungan padat pada umumnya dan pola sifat lingkungan sangat padat pada area tertentu yaitu kawasan di sekitar simpul angkutan umum massal.
- (2) Pola sifat lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar penyusunan Peraturan Zonasi.
- (3) Peta Pola Sifat Lingkungan tercantum dalam Gambar 2 Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

#### BAB VI RENCANA STRUKTUR RUANG

##### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 18

- (1) Rencana struktur ruang terdiri atas:
  - a. Sistem Pusat Kegiatan;
  - b. Sistem dan Jaringan Transportasi;
  - c. Sistem Prasarana dan Sarana Sumber Daya Air; dan
  - d. Sistem dan Jaringan Utilitas.
- (2) Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Gambar 1 Lampiran III Peraturan Daerah ini.

#### Bagian Kedua Sistem Pusat Kegiatan

##### Pasal 19

- (1) Kawasan Strategis Pantai Utara merupakan pusat kegiatan primer sebagaimana telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah 2030.
- (2) Sistem pusat kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a terdiri dari:
  - a. Pusat Kegiatan Kawasan Strategis Pantai Utara;
  - b. Pusat Kegiatan Sub-kawasan; dan
  - c. Pusat Kegiatan Pulau.
- (3) Pusat Kegiatan Kawasan Strategis Pantai Utara, Pusat Kegiatan Sub-kawasan dan Pusat Kegiatan Pulau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, b dan c dilayani oleh sistem jaringan angkutan umum massal dan sistem jaringan jalan arteri dan kolektor.

#### Pasal 20

- (1) Pusat Kegiatan Kawasan Strategis Pantai Utara sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat 2 huruf a adalah pusat kegiatan primer yang meliputi pengembangan kegiatan dengan skala pelayanan nasional dan internasional.
- (2) Pusat Kegiatan Kawasan Strategis Pantai Utara adalah Pulau J.

#### Pasal 21

- (1) Pusat Kegiatan Sub-Kawasan sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (2) huruf b adalah pusat kegiatan yang meliputi pengembangan kegiatan dengan skala pelayanan sub-kawasan serta skala internasional secara terbatas.
- (2) Pusat Kegiatan Sub-kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlokasi pada:
  - a. Pulau E untuk pengembangan Sub-kawasan Barat
  - b. Pulau M untuk pengembangan Sub-kawasan Tengah
  - c. Pulau Q untuk pengembangan Sub-kawasan Timur.

#### Pasal 22

- (1) Pusat Kegiatan Pulau sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (2) huruf c adalah pusat kegiatan yang mempunyai skala layanan setiap pulau atau beberapa pulau sebagai pendukung Pusat Kegiatan Sub-kawasan.
- (2) Pusat Kegiatan Pulau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terletak di setiap pulau.

### Bagian Ketiga Sistem dan Jaringan Transportasi

#### Pasal 23

- (1) Pengembangan sistem dan jaringan transportasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (1) huruf b ditujukan untuk melayani pergerakan di dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dan antara Kawasan Strategis Pantai Utara dengan daratan DKI Jakarta.
- (2) Pengembangan sistem dan jaringan pergerakan terdiri atas:
  - a. sistem dan jaringan transportasi darat; dan
  - b. sistem dan jaringan transportasi laut dan angkutan penyeberangan.

#### Paragraf 1

#### Sistem dan Jaringan Transportasi Darat

#### Pasal 24

- (1) Sistem dan jaringan transportasi darat sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 ayat (2) huruf a disusun dengan mengedepankan prinsip-prinsip sebagai berikut:
  - a. sistem jaringan transportasi dirancang dengan mengoptimalkan pergerakan dengan angkutan umum dan non kendaraan bermotor;
  - b. keberadaan kawasan reklamasi dikembangkan dengan meminimalkan dampak terhadap kinerja jaringan transportasi di daratan Jakarta;
  - c. target 60% (enam puluh persen) perjalanan penduduk menggunakan angkutan umum sesuai dengan tahapan pembangunan;
  - d. target kecepatan rata-rata kendaraan bermotor di jaringan jalan minimum 35 (tiga puluh lima) km/jam sesuai dengan tahapan pembangunan;
  - e. akses kendaraan pribadi antara kawasan reklamasi dan daratan Jakarta dapat terkoneksi pada jaringan jalan yang ada hingga terbangunnya jalan arteri sebagaimana disebutkan pada pasal 27 agar tidak terjadi pembebanan lalu lintas yang berlebihan di jaringan jalan kawasan Jakarta Utara.
- (2) Sistem dan jaringan transportasi darat mencakup:
  - a. sistem dan jaringan transportasi di daratan Jakarta; dan
  - b. sistem dan jaringan transportasi di dalam kawasan reklamasi.
- (3) Sistem dan jaringan transportasi darat yaitu jaringan jalan dan angkutan umum massal tercantum dalam Gambar 2 dan Gambar 3 Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

#### Paragraf 2

#### Sistem dan Jaringan Transportasi Di Daratan Jakarta

#### Pasal 25

Sistem dan jaringan transportasi di daratan Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf a mencakup:

- a. jalan arteri baru yang direncanakan dibangun di Jakarta Utara untuk mendukung akses utama menuju kawasan reklamasi;
- b. akses utama menuju Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dari daratan Jakarta berupa:

1. jaringan angkutan umum massal; dan
  2. jaringan jalan untuk kendaraan pribadi
- c. fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*) di daratan Jakarta.

#### Pasal 26

- (1) Jalan arteri baru di Jakarta Utara sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 huruf a berlokasi di sebelah utara Jalan Tol Sedyatmo terbentang sebagai koridor Barat-Timur dari Jalan Kamal Muara ke arah Waduk Pluit, diteruskan sebagai akses menuju Pulau I, Pulau J, dan Pulau L, dan dilanjutkan ke rencana Akses Tol Priok serta dikoneksikan dengan Tol Jakarta Outer Ring Road 2 (JORR 2).
- (2) Jalan arteri baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara layang untuk bagian yang berada di daratan sedangkan untuk bagian yang berada di Pulau I, Pulau J, dan Pulau L bisa dibangun di permukaan atau secara layang, dan pada koridor tersebut dapat diterapkan kebijakan *road pricing*.
- (3) Jalan arteri baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya boleh dikoneksikan dengan akses menuju pulau dan jaringan jalan Tol Jabodetabek.
- (4) Akses jalan dari pulau menuju darat diperbolehkan hingga terbangunnya jalan arteri baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan setelah beroperasi jalan arteri tersebut maka akses jalan dari pulau menuju darat hanya boleh difungsikan sebagai jalur evakuasi bencana, kendaraan tidak bermotor, dan angkutan umum massal.
- (5) Jalan arteri baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tergambar pada Gambar 2 Lampiran III Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 27

- (1) Akses utama menuju Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dari daratan Jakarta berupa jaringan angkutan umum massal sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 huruf b angka 1 mencakup:
  - a. jaringan angkutan umum massal berbasis jalan yang dibangun dari Pulau C, Pulau D, Pulau E, Pulau F, Pulau G, Pulau H, Pulau I, Pulau J, dan Pulau L langsung terkoneksi dengan jaringan angkutan umum massal berbasis jalan yang tersedia maupun direncanakan sesuai RTRW 2030;
  - b. jaringan angkutan umum massal berbasis rel yang dibangun sebagai berikut:
    1. terusan jalur angkutan umum massal berbasis rel di koridor yang menghubungkan Bandara Soekarno Hatta menuju Pulau C;
    2. jalur angkutan umum berbasis rel menuju Pulau J; dan
    3. jalur angkutan umum berbasis rel menuju Pulau L; dan

- c. jalur rel KA Jabodetabek sebagai terusan jalur rel KA Jabodetabek koridor Cakung Cilincing menuju Pulau N, Pulau O, Pulau P, dan Pulau Q untuk melayani angkutan barang.
- (2) Akses utama menuju Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dari daratan Jakarta berupa jaringan angkutan umum massal tergambar pada Gambar 3 Lampiran III Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 28

- (1) Akses utama menuju Kawasan Strategis Pantai Utara dari daratan Jakarta berupa jaringan jalan untuk kendaraan pribadi sebagaimana dimaksud pada pasal 25 huruf b angka 2 mencakup:
  - a. jembatan menuju Pulau C, Pulau D, Pulau E, Pulau F, dan Pulau G yang hanya terkoneksi dengan jalan yang ada hingga terbangun jalan arteri baru sebagaimana dimaksud pada pasal 27 dan tidak terkoneksi langsung dengan jaringan jalan di daratan; dan
  - b. jembatan menuju Pulau H yang dikoneksikan dengan jaringan jalan di daratan.
- (2) Pembangunan jembatan Pulau C, Pulau D, Pulau E, Pulau F, dan Pulau G sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disinkronisasikan dengan pembangunan jalan arteri baru sebagaimana dimaksud pada pasal 26 dan sebelum jaringan jalan tersebut terbangun, akses utama kendaraan pribadi dapat menggunakan jalur angkutan umum massal berbasis jalan sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 ayat (1) huruf a.
- (3) Akses utama menuju Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dari daratan Jakarta berupa jaringan jalan untuk kendaraan pribadi tercantum pada Gambar 2 Lampiran III Peraturan Daerah ini.

#### Paragraf 3

#### Sistem dan Jaringan Transportasi di Dalam Kawasan Reklamasi

#### Pasal 29

- (1) Sistem dan jaringan transportasi di dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 pada ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. sistem dan jaringan transportasi antar pulau reklamasi; dan
  - b. sistem dan jaringan transportasi di dalam pulau reklamasi.
- (2) Sistem dan jaringan transportasi antar pulau reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
  - a. jaringan jalan arteri antar pulau; dan
  - b. jaringan angkutan umum massal berbasis jalan dan rel antar pulau.
- (3) Sistem dan jaringan transportasi di dalam pulau reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
  - a. jaringan jalan kolektor dan lokal;
  - b. jaringan jalur pedestrian dan jalur sepeda;



- c. sistem dan jaringan angkutan umum dalam pulau;
- d. sistem parkir; dan
- e. penerapan manajemen lalu-lintas.

#### Pasal 30

- (1) Jalan arteri antar pulau sebagaimana dimaksud pasal 29 ayat (2) huruf a dibangun pada koridor-koridor sebagai berikut:
  - a. jalan arteri antar pulau yang menghubungkan Pulau C, Pulau D, Pulau E, Pulau F, dan Pulau G membentang timur barat dan berlokasi di tengah pulau minimal 45 m (empat puluh lima meter);
  - b. jalan arteri antar pulau yang menghubungkan Pulau I, Pulau J, Pulau L dan Pulau M, sebagai terusan jalan arteri baru di Jakarta Utara sebagaimana dimaksud pada pasal 24 huruf a;
  - c. jalan arteri terusan Jalan Cakung – Cilincing yang menghubungkan Pulau N, Pulau O, Pulau P, dan Pulau Q; dan
  - d. jalan arteri antar pulau yang menghubungkan Pulau C sampai dengan Pulau Q membentang timur barat dan berlokasi di sisi utara pulau dengan jarak yang cukup, mempertimbangkan aspek lingkungan dan stabilitas konstruksi.
- (2) Jaringan angkutan umum massal berbasis jalan antar pulau sebagaimana dimaksud pada pasal 29 ayat (2) huruf b dapat dibangun pada koridor yang sama dengan jalan arteri antar pulau sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Jaringan jalan arteri antar pulau termuat dalam Gambar 2 Lampiran III Peraturan Daerah ini.
- (4) Jaringan angkutan umum massal berbasis jalan antar pulau termuat dalam Gambar 3 Lampiran III Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 31

- (1) Jalur angkutan umum massal berbasis rel antar pulau sebagaimana dimaksud pasal 29 ayat (2) huruf b menghubungkan Pulau C sampai dengan Pulau M kecuali Pulau H dan Pulau K, membentang timur barat dan berlokasi di tengah pulau;
- (2) Jalur angkutan umum massal berbasis rel antar pulau reklamasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf b dibangun secara layang;
- (3) Jalur angkutan umum massal berbasis rel antar pulau reklamasi dilengkapi dengan stasiun di setiap pulau dan depo yang berada di Pulau M; dan
- (4) Jalur angkutan umum massal berbasis rel antar pulau termuat dalam Gambar 3 Lampiran III Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 32

- (1) Jaringan jalan kolektor dan jalan lokal sebagaimana dimaksud pada Pasal 29 ayat (3) huruf a ditujukan untuk melayani pergerakan di dalam pulau reklamasi yang terstruktur dengan baik antar hierarki jalan, terkoneksi dengan jalur angkutan umum, serta terintegrasi dengan jalur pedestrian dan jalur sepeda.
- (2) Jaringan jalan kolektor sebagaimana dimaksud ayat (1) termuat pada Gambar 2 Lampiran III Peraturan Daerah ini, namun rencana definitifnya diatur dalam panduan rancang kota yang ditetapkan dengan Peraturan Gubernur namun rencana definitifnya diatur lebih lanjut melalui Panduan Rancang Kota per pulau yang ditetapkan dengan Peraturan Gubernur.
- (3) Jaringan jalan lokal sebagaimana dimaksud ayat (2) tidak digambarkan dalam lampiran Peraturan Daerah ini, melainkan diatur dengan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Per Pulau Reklamasi dengan ketentuan utama tidak direncanakan di dalam zona terbuka hijau dan zona terbuka biru.
- (4) Jaringan jalan kolektor per pulau reklamasi termuat dalam Gambar-1B sampai dengan Gambar-13B Lampiran V Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 33

- (1) Jaringan jalur pedestrian dan jalur sepeda sebagaimana dimaksud pada Pasal 29 ayat (3) huruf b dikembangkan di setiap pulau reklamasi dengan desain sirkulasi dan koneksi yang berkesinambungan untuk mengintensifkan pergerakan tanpa menggunakan kendaraan bermotor.
- (2) Jaringan jalur pedestrian dapat berfungsi sebagai prasarana transportasi utama di pusat-pusat kegiatan dan/atau kawasan-kawasan tertentu yang ditetapkan sebagai kawasan bebas kendaraan bermotor.
- (3) Jaringan jalur pedestrian dan jalur sepeda harus disediakan dengan lebar yang cukup di setiap sisi jaringan jalan arteri, kolektor dan lokal serta terintegrasi dengan sistem angkutan umum massal.
- (4) Setiap pulau wajib menyediakan fasilitas peminjaman sepeda yang dapat digunakan oleh masyarakat umum yang lokasinya tersebar utamanya di zona perkantoran, perdagangan dan jasa.

#### Pasal 34

- (1) Sistem angkutan umum dalam pulau sebagaimana dimaksud pada Pasal 29 ayat (3) huruf d dapat dikembangkan dalam bentuk:
  - a. Penyediaan *local shuttle bus*; dan atau
  - b. Penyediaan angkutan umum cepat berbasis personal (PRT)
  - c. Penyediaan angkutan umum lainnya yang berkarakteristik efisien dan menggunakan teknologi yang ramah lingkungan.

- (2) Sistem angkutan umum dalam pulau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan dengan rute tertentu, utamanya pada jaringan jalan kolektor dan jalan lokal.

#### Pasal 35

Sistem perparkiran sebagaimana dimaksud pada Pasal 29 ayat (3) huruf e diarahkan sebagai berikut:

- a. penyediaan sarana parkir kawasan untuk pemanfaatan bersama berbagai kegiatan dan/atau berbagai gedung, yang lokasinya tersebar utamanya di zona perkantoran, perdagangan dan jasa;
- b. penerapan standar parkir maksimal sebagai syarat penyediaan sarana parkir gedung;
- c. parkir di sisi atau badan jalan dilarang pada jalan arteri;
- d. parkir di sisi atau badan jalan kolektor diperbolehkan selama tingkat pelayanan minimal lalu lintas terpenuhi; dan
- e. parkir di sisi atau badan jalan diperbolehkan di jalan lokal yang ditentukan utamanya di sub zona perumahan KDB sedang-tinggi.

#### Pasal 36

- (1) Penerapan manajemen lalu-lintas sebagaimana dimaksud pada Pasal 29 ayat (3) huruf c dilaksanakan pada pusat kegiatan atau kawasan pilihan di setiap pulau.
- (2) Penerapan manajemen lalu-lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan strategi sebagai berikut:
  - a. menerapkan simpang tidak sebidang di sepanjang koridor utama;
  - b. melarang penerapan jembatan penyeberangan orang di dalam pulau kecuali untuk akses ke stasiun dan di lokasi-lokasi tertentu berdasarkan rekomendasi kajian komprehensif;
  - c. penyediaan fasilitas putar balik pada jalan arteri sesuai dengan kebutuhan dan dibangun secara tidak sebidang dengan koridor utama;
  - d. penerapan koridor/kawasan berkecepatan rendah (*low speed zone*) terutama di pusat-pusat kegiatan;
  - e. penerapan kawasan bebas kendaraan bermotor (kecuali angkutan umum) terutama pada pusat-pusat kegiatan yang didukung dengan jaringan jalur pedestrian dan jalur sepeda; dan
  - f. penerapan pembatasan ruang parkir secara fisik, dan/atau dengan kebijakan tarif parkir terutama pada pusat-pusat kegiatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang penerapan manajemen lalu lintas Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta akan diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### Paragraf 4

Sistem dan Jaringan Transportasi Laut dan Angkutan Penyeberangan

#### Pasal 37

- (1) Sistem dan jaringan transportasi laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf b terdiri atas:
  - a. tatanan kepelabuhanan; dan
  - b. alur pelayaran.
- (2) Sistem dan jaringan angkutan penyeberangan yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf b terdiri atas:
  - a. dermaga penyeberangan ke Kepulauan Seribu;
  - b. dermaga khusus penyeberangan antar pulau di kawasan reklamasi;
- (3) Sistem dan jaringan transportasi laut dan angkutan penyeberangan harus terintegrasi dengan sistem dan jaringan jalan di daratan dan di pulau
- (4) Tatanan kepelabuhanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa pelabuhan laut sesuai dengan fungsinya, berlokasi di:
  - a. Pulau M dan Pulau N sebagai pengembangan Pelabuhan Tanjung Priok; dan
  - b. Pelabuhan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Marunda.
- (5) Pengembangan pelabuhan laut sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan bagian terpadu dari penataan ruang wilayah dengan mempertimbangkan kapasitas prasarana penunjangnya.
- (6) Tatanan kepelabuhanan harus menjaga fungsi pertahanan dan keamanan negara, dengan tidak menutup akses pelabuhan dan fasilitas pemeliharaan dan perbaikan kapal Tentara Nasional Indonesia Angkatan Laut (TNI AL).
- (7) Ketentuan mengenai mekanisme pengembangan dan pengelolaan pelabuhan laut mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Alur pelayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dikembangkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Rencana dermaga penyeberangan ke Kepulauan Seribu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dikembangkan pada Pulau F dan Pulau J.
- (10) Rencana dermaga khusus penyeberangan antar pulau di Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dikembangkan pada setiap pulau di Kawasan Reklamasi dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan BKPRD.

Bagian Keempat  
Sistem Prasarana dan Sarana Sumber Daya Air

Pasal 38

Pengembangan Sistem Prasarana dan Sarana Sumber Daya Air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf c terdiri atas:

- a. sistem konservasi dan perlindungan sumber daya air;
- b. sistem pendayagunaan sumber daya air; dan
- c. sistem pengendalian daya rusak air.

#### Pasal 39

- (1) Pengembangan sistem konservasi dan perlindungan sumber daya air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf a, ditujukan untuk memelihara keberadaan serta keberlanjutan sumber daya air yang memadai untuk memenuhi kebutuhan makhluk hidup dan pengendalian penurunan tanah, diselenggarakan dengan cara:
  - a. melindungi dan melestarikan sumber daya air;
  - b. mengendalikan penggunaan air;
  - c. mengelola kualitas air; dan
  - d. mengendalikan pencemaran air.
- (2) Pengembangan sistem konservasi dan perlindungan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan di kanal, waduk, situ, taman kota, hutan kota, kawasan hutan bakau (*mangrove*) dan kawasan pantai.
- (3) Sistem konservasi dan perlindungan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi sistem pengelolaan air hujan; dan pengelolaan air limbah.

#### Pasal 40

- (1) Pengembangan sistem pendayagunaan sumber daya air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf b, ditujukan untuk memanfaatkan sumber daya air secara berkelanjutan dengan mengutamakan pemenuhan kebutuhan masyarakat.
- (2) Pengembangan sistem pendayagunaan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memperhatikan penurunan tanah, dampak pemanasan global yang sedang dan/atau akan terjadi, dan kecenderungan perubahan tata guna lahan di wilayah tangkapan air.
- (3) Rencana sistem pendayagunaan sumber daya air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf b meliputi pemanfaatan air hujan, pengolahan air permukaan di muara sungai, pengolahan dan pemanfaatan kembali air limbah, dan pemanfaatan air laut.

#### Pasal 41

- (1) Rencana sistem pengendalian daya rusak air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf c merupakan bagian terpadu sistem prasarana sumber daya air makro dan jalur perpanjangan saluran dan sungai yang berhulu di daratan pantai lama Provinsi DKI Jakarta untuk mengendalikan banjir dan genangan di Kawasan Reklamasi.
- (2) Rencana sistem pengendalian daya rusak air dilaksanakan melalui:

- a. pemanfaatan ruang perairan di antara pulau hasil reklamasi sebagai saluran pengendali banjir;
- b. peresapan dan penampungan air hujan secara optimal melalui pemanfaatan kolam retensi;
- c. pengembangan prasarana drainase untuk meningkatkan kapasitas saluran masing-masing dirancang sebagai berikut:
  1. saluran mikro dengan kala ulang paling singkat 10 (sepuluh) tahun;
  2. saluran submakro dengan kala ulang paling singkat 25 (dua puluh lima) tahun; dan
  3. saluran makro dengan kala ulang paling singkat 100 (seratus) tahun.
- d. pembangunan tanggul untuk perlindungan pesisir Kawasan Reklamasi yang dirancang dengan kala ulang minimal 1.000 (seribu) tahun kondisi ekstrim badai (pasang laut, *wind setup*, *storm surge*, gelombang) dan mempertimbangkan aspek-aspek kegempaan, *liquifaction*, kestabilan makro dan mikro, *piping*, rembesan (*seepage*), dorongan air tanah ke atas terhadap konstruksi tanggul (*uplift*), amblesan tanah, kenaikan muka air laut, *residual settlement* dan potensi tsunami;
- e. pulau hasil reklamasi dirancang dengan siklus masa layanan minimal 50 tahun;
- f. pemantauan dan pemeliharaan kanal dan saluran secara berkala guna memastikan kapasitas dan kinerja kanal dan saluran sesuai standar yang direncanakan.

Bagian Kelima  
Sistem dan Jaringan Utilitas

Pasal 42

- (1) Sistem dan jaringan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d terdiri atas:
  - a. sistem dan jaringan prasarana drainase;
  - b. sistem dan jaringan air bersih;
  - c. sistem prasarana dan sarana pengelolaan air limbah;
  - d. sistem sarana dan prasarana pengelolaan sampah;
  - e. sistem dan jaringan energi; dan
  - f. sistem dan jaringan telekomunikasi.
- (2) Pengembangan sistem dan jaringan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. menerapkan teknologi ramah lingkungan;
  - b. menerapkan pengelolaan utilitas dilakukan secara terpadu dengan mempertimbangkan skala layanan, lokasi, dan model pengelolaan yang optimal
  - c. menerapkan *ducting system* berupa jaringan utilitas bawah tanah terpadu;

- d. menerapkan sistem dan jaringan prasarana drainase, sistem dan jaringan air bersih, sistem prasarana dan sarana pengelolaan air limbah, sistem sarana dan prasarana pengelolaan sampah, sistem dan jaringan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan e secara mandiri, serta tidak membebani wilayah daratan DKI Jakarta;
  - e. menggunakan standar pelayanan di atas Standar Pelayanan Minimal (SPM) yang ditetapkan untuk daratan DKI Jakarta.
- (3) Pembangunan, pengelolaan, dan pemeliharaan sistem dan jaringan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola kawasan.

#### Paragraf 1

#### Sistem dan Jaringan Prasarana Drainase

#### Pasal 43

- (1) Sistem dan jaringan prasarana drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf a terdiri atas saluran primer, sekunder, dan tersier dan dibangun di sisi jaringan jalan dengan lebar saluran sesuai dengan hierarki jalan.
- (2) Sistem dan jaringan prasarana drainase di setiap pulau dialirkan ke kolam dan/atau waduk penampungan air untuk digunakan sebagai air baku air bersih.
- (3) Saluran drainase dibangun sebagai saluran terpisah dengan saluran air limbah.
- (4) Saluran drainase berupa saluran tertutup.
- (5) Saluran drainase terintegrasi dengan sistem resapan air ke dalam tanah.

#### Paragraf 2

#### Sistem dan Jaringan Air Bersih

#### Pasal 44

- (1) Sistem dan jaringan air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. penyediaan air bersih;
  - b. penyediaan instalasi pengolahan air; dan
  - c. penyediaan saluran distribusi air bersih.
- (2) Penyediaan air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bersumber dari:
  - a. pengolahan air laut;
  - b. pengolahan air permukaan dari kolam/waduk penampungan/muara sungai; dan
  - c. pengolahan air limbah.

- (3) Pemanfaatan air bersih dari pengolahan air permukaan dari kolam/waduk penampungan/muara sungai memperhatikan kapasitas andalan kolam/waduk.
- (4) Penyediaan air bersih untuk kebutuhan domestik dan non domestik memenuhi kuantitas kebutuhan secara kontinyu dan kualitas air bersih menurut peraturan baku mutu.
- (5) Pengembangan sistem dan jaringan air bersih sebagaimana disebutkan ayat (1) huruf a diselenggarakan secara mandiri di setiap pulau reklamasi atau terpadu dengan pulau yang berdekatan.
- (6) Pembangunan, pengelolaan, dan pemeliharaan prasarana air bersih menjadi kewajiban pengelola pulau reklamasi secara mandiri atau bekerjasama dengan pihak lain.

### Paragraf 3

#### Sistem Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah

#### Pasal 45

- (1) Pengembangan sistem prasarana dan sarana pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf c, dilaksanakan melalui pemisahan antara sistem saluran drainase dan sistem pengelolaan air limbah.
- (2) Sistem prasarana dan sarana pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. air limbah domestik; dan
  - b. air limbah industri.

#### Pasal 46

- (1) Pengembangan sistem prasarana dan sarana air limbah domestik sebagaimana pasal 45 ayat (2) huruf a dilaksanakan melalui pemisahan antara sistem saluran drainase dan sistem pengelolaan air limbah yang diselenggarakan secara bertahap.
- (2) Pengembangan sistem sarana dan prasarana pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud ayat (1) diarahkan untuk dapat dikembangkan menjadi alternatif sumber air bersih dan energi.
- (3) Pengelolaan air limbah domestik dilaksanakan dengan sistem terpusat/perpipaan.
- (4) Sisa buangan (*effluent*) pengolahan air limbah domestik di setiap pulau dialirkan ke kolam/waduk penampungan air untuk digunakan sebagai air baku air bersih.
- (5) Pengelolaan air limbah domestik yang meliputi penyediaan saluran dan instalasi pengolahan air limbah diselenggarakan secara mandiri di setiap pulau reklamasi atau terpadu dengan pulau yang berdekatan.



- (6) Pembangunan, pengelolaan, dan pemeliharaan prasarana air limbah menjadi kewajiban pengelola pulau reklamasi secara mandiri atau bekerjasama dengan pihak lain.

#### Pasal 47

- (1) Sistem sarana dan prasarana air limbah industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf b digunakan untuk mengalirkan limbah cair yang dihasilkan proses produksi kegiatan industri dan mengolah dalam instalasi pengolahan air limbah (IPAL) agar efluen yang dibuang memenuhi peraturan baku mutu air limbah.
- (2) Pengolahan air limbah industri dilakukan secara terpadu di dalam masing-masing kawasan industri dan menjadi tanggung jawab pengelola industri.
- (3) Pengelolaan air limbah industri yang tergolong limbah B3 dilakukan sesuai peraturan perundangan yang berlaku.
- (4) Pembangunan, pengelolaan, dan pemeliharaan prasarana air limbah industri menjadi tanggung jawab pengelola kawasan industri.

#### Paragraf 4

#### Sistem Sarana dan Prasarana Pengelolaan Sampah

#### Pasal 48

- (1) Sistem sarana dan prasarana pengelolaan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf d meliputi sampah domestik dan sampah industri.
- (2) Pengelolaan sampah diselenggarakan berdasarkan prinsip yang meliputi reduksi, daur ulang, dan pemanfaatan kembali sampah.
- (3) Pengelolaan sampah domestik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemilahan sampah pada sumbernya;
  - b. penyediaan Tempat Penampungan Sementara (TPS);
  - c. sistem pengangkutan sampah; dan
  - d. tempat Pengelolaan Sampah Terpadu (TPST).
- (4) Tempat penampungan sementara (TPS) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b wajib disediakan di setiap zona perumahan, zona campuran, zona perkantoran, perdagangan dan jasa, zona industri dan pergudangan, zona pelayanan umum dan sosial, dan pengelola zona lainnya dengan luas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan standar berlaku.
- (5) Pengolahan sampah akhir yang tidak dapat dimanfaatkan kembali dilakukan dengan menggunakan teknologi pemusnah sampah berwawasan lingkungan yang memenuhi standar lingkungan yang berlaku.

- (6) Pengelolaan sampah meliputi pengangkutan dan pengolahan sampah diselenggarakan secara mandiri di setiap pulau reklamasi atau terpadu dengan pulau yang berdekatan.
- (7) Pembangunan, pengelolaan, dan pemeliharaan prasarana sampah menjadi kewajiban pengelola pulau reklamasi secara mandiri atau bekerjasama dengan pihak lain.

#### Pasal 49

- (1) Pemilahan sampah pada sumbernya sebagaimana dimaksud pada Pasal 48 ayat (3) huruf a dilakukan oleh:
  - a. Setiap orang atau rumah tangga; dan
  - b. Pengelola zona perumahan, zona campuran, zona perkantoran, perdagangan dan jasa, zona industri dan pergudangan, zona pelayanan umum dan sosial, dan pengelola zona lainnya.
- (2) Pemilahan sampah pada sumbernya dilakukan menjadi paling sedikit 3 (tiga) jenis terdiri atas:
  - a. Sampah organik;
  - b. Sampah anorganik; dan
  - c. Sampah yang mengandung bahan berbahaya dan beracun (B3).

#### Pasal 50

Tempat penampungan sementara (TPS) sebagaimana dimaksud Pasal 48 ayat (3) huruf b wajib disediakan di setiap zona perumahan, zona campuran, zona perkantoran, perdagangan dan jasa, zona industri dan pergudangan, zona pelayanan umum dan sosial, dan pengelola zona lainnya.

#### Pasal 51

Sistem pengangkutan sampah sebagaimana dimaksud pada Pasal 48 ayat (3) huruf c dilaksanakan dengan:

- a. Menyediakan alat angkut sampah untuk sampah terpilah; dan
- b. Melakukan pengangkutan sampah ke TPS dan dari TPS ke TPST.

#### Pasal 52

- (1) Tempat Pengelolaan Sampah Terpadu (TPST) sebagaimana dimaksud pada Pasal 48 ayat (3) huruf d wajib disediakan di setiap pulau reklamasi atau secara terpadu dengan beberapa pulau berdekatan.
- (2) Tempat Pengelolaan Sampah Terpadu menggunakan teknologi ramah lingkungan.
- (3) Pengolahan sampah meliputi kegiatan:
  - a. pengomposan;
  - b. pembakaran; dan/atau
  - c. daur ulang materi.

- (4) Sampah B3 dikelola melalui kerjasama dengan pihak yang memiliki izin pengelolaan bahan dan limbah B3.

#### Pasal 53

- (1) Dalam melakukan kegiatan pemilahan, pengangkutan, pengolahan, dan pemrosesan akhir sampah dapat dilakukan:
  - a. pembentukan kelembagaan pengelola sampah; dan
  - b. kemitraan dengan badan usaha atau masyarakat.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang sistem sarana dan prasarana pengelolaan sampah akan diatur dengan peraturan gubernur.

#### Pasal 54

Sistem jaringan air bersih, air limbah, dan persampahan sebagaimana dimaksud pada pasal 44 hingga pasal 53 dalam jangka waktu tertentu akan diserahkan ke Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dan pengelolaannya dapat dilaksanakan oleh Pengembang sesuai dengan ketentuan yang akan diatur lebih lanjut.

#### Paragraf 5

#### Sistem dan Jaringan Energi

#### Pasal 55

- (1) Pengembangan sistem dan jaringan energi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf e ditujukan untuk menjamin keandalan dan kesinambungan penyediaan pasokan energi bagi kebutuhan rumah tangga, jasa, perdagangan, industri, dan transportasi dengan memperhatikan faktor konservasi dan diversifikasi energi.
- (2) Faktor konservasi energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan aspek mitigasi terhadap perubahan iklim dan pemanasan global.
- (3) Pengembangan sistem dan jaringan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. sistem ketenagalistrikan;
  - b. sistem prasarana bahan bakar gas; dan
  - c. sistem prasarana bahan bakar minyak.

#### Pasal 56

- (1) Sistem ketenagalistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3) huruf a meliputi:
  - a. pengembangan instalasi pembangkit listrik oleh Perusahaan Listrik Negara; dan
  - b. pemanfaatan alternatif sumber energi pembangkit listrik terbarukan seperti surya dan angin.

- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang pengembangan sistem ketenagalistrikan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta akan diatur dengan peraturan gubernur.

Pasal 57

- (1) Pengembangan sistem prasarana bahan bakar gas dan minyak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3) huruf b dan huruf c, meliputi pengembangan jaringan pipa bahan bakar gas dan bahan bakar minyak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengembangan sistem prasarana bahan bakar gas dan bahan bakar minyak Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta akan ditetapkan dengan Peraturan Gubernur.

Paragraf 6

Sistem dan Jaringan Telekomunikasi

Pasal 58

- (1) Sistem dan jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf f meliputi:
  - a. pembangunan jaringan serat optik; dan
  - b. pengembangan sistem dan jaringan telekomunikasi nirkabel.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang pengembangan sistem dan jaringan telekomunikasi akan diatur dengan peraturan gubernur.

BAB VII

RENCANA POLA RUANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 59

- (1) Rencana pola ruang diwujudkan berdasarkan pembagian zona dan sub zona.
- (2) Zona dan sub zona sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a. zona lindung dengan sub zona sempadan pantai; dan
  - b. zona terbuka hijau dengan sub zona terbuka hijau;
  - c. zona perumahan KDB sedang-tinggi dengan sub zona meliputi:
    1. sub zona rumah kecil;
    2. sub zona rumah sedang;
    3. sub zona rumah besar; dan
    4. sub zona rumah flat;
  - d. zona perumahan vertikal dengan sub zona meliputi:
    1. sub zona rumah susun; dan

2. sub zona rumah susun umum;
  - e. zona perkantoran, perdagangan dan jasa dengan sub zona perkantoran, perdagangan dan jasa;
  - f. zona campuran dengan sub zona campuran;
  - g. zona pelayanan umum dan sosial dengan sub zona meliputi:
    1. sub zona prasarana pendidikan;
    2. sub zona prasarana kesehatan;
    3. sub zona prasarana ibadah;
    4. sub zona prasarana sosial budaya;
    5. sub zona prasarana rekreasi dan olahraga;
    6. sub zona prasarana pelayanan umum;
    7. sub zona sarana terminal;
  - h. zona terbuka biru dengan sub zona terbuka biru.
- (3) Rencana pola ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta termuat pada Gambar 4 Lampiran II Peraturan Daerah ini.

Bagian Kedua  
Kriteria Sub Zona

Paragraf 1

Kriteria Sub Zona Sempadan Pantai pada Zona Lindung

Pasal 60

- (1) Sub zona sempadan pantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf a merupakan daratan sepanjang pantai yang tidak boleh dimanfaatkan untuk bangunan gedung dan mempunyai fungsi menjaga keamanan lahan hasil reklamasi dan fungsi ekologis lainnya.
- (2) Sub zona sempadan pantai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki lebar dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. yang menghadap garis pantai lama dan pulau reklamasi lain masing-masing selebar paling sedikit 30 m (tiga puluh meter) dari titik pasang terendah; dan
  - b. yang menghadap laut lepas selebar paling sedikit 50 m (lima puluh meter) dari titik pasang terendah hingga garis batas kaveling.
- (3) Sub zona sempadan pantai harus dimanfaatkan sebagai pantai publik sepanjang minimal 10% (sepuluh persen) dari panjang garis pantai yang disediakan pada lokasi dengan kriteria:
  - a. dilewati oleh jalur angkutan umum, utamanya jalur angkutan umum massal; dan
  - b. berada pada jarak berjalan kaki ke pusat-pusat kegiatan.
- (4) Penerapan garis sempadan pantai 0 m (nol meter) dimungkinkan dengan adanya rekayasa teknologi khusus dan harus mendapatkan rekomendasi teknis dari SKPD terkait yang tertuang dalam IMP Reklamasi
- (5) Perubahan pemanfaatan sub zona sempadan pantai sebagai ruang terbuka hijau privat maupun pemanfaatan lainnya dilakukan dengan

tanpa mengubah proporsi ruang terbuka hijau publik dalam blok yang sama.

- (6) Perubahan pemanfaatan sub zona sempadan pantai sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.
- (7) Sub zona lain yang berbatasan langsung dengan sub zona sempadan pantai dapat dipisahkan oleh jalur inspeksi untuk pemeliharaan tanggul pulau sekaligus untuk evakuasi bencana.
- (8) Dalam hal terdapat penyesuaian desain sub zona sempadan pantai dengan skala minor tanpa mengubah proporsi dan bentuk struktur dan pola ruang keseluruhan secara signifikan untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota, harus melalui persetujuan Gubernur dengan mekanisme yang diatur dalam Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Paragraf 2

#### Kriteria Sub Zona Pada Zona Terbuka Hijau

#### Pasal 61

- (1) Sub zona terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf b dapat diperuntukkan bagi:
  - a. Hutan Kota;
  - b. Taman Kota/Lingkungan;
  - c. Pemakaman;
  - d. Jalur Hijau;
  - e. Hijau Pengaman Kereta Api; dan
  - f. Hijau Rekreasi.
- (2) Sub zona terbuka hijau dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta, termasuk sempadan pantainya, dan wajib disediakan dalam besaran yang masif serta tidak dapat dikonversikan menjadi peruntukan lain.
- (3) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan rancang kota pada sub zona terbuka hijau hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (4) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 62

- (1) Hutan Kota merupakan kawasan dengan peruntukan sebagai areal/ ruang terbuka hijau yang berupa hamparan lahan yang bertumbuhan pohon-pohon yang kompak dan rapat di dalam wilayah perkotaan baik

pada tanah negara maupun tanah hak, yang ditetapkan sebagai hutan kota oleh pejabat yang berwenang.

- (2) Taman Kota/Lingkungan merupakan kawasan dengan peruntukan sebagai areal/ruang terbuka hijau yang berupa taman-taman/tempat bermain, semua tingkatan beserta fasilitas pendukungnya yang berupa patung, kolam/situ, tempat duduk, lampu, dan fasilitas lain sesuai kebutuhan.
- (3) Pemakaman merupakan kawasan dengan peruntukan sebagai tempat pemakaman umum yang berupa areal/ruang terbuka dengan fasilitas pendukungnya yang berupa makam, jalur pedestrian, plaza, pohon-pohon pelindung, lampu, petunjuk arah, bangunan pengelola, tempat parkir, dan fasilitas-fasilitas lain sesuai kebutuhan.
- (4) Jalur hijau merupakan jalur penempatan tanaman serta elemen lansekap lainnya yang terletak di dalam ruang milik jalan (rumija) maupun di dalam ruang pengawasan jalan (ruwasja).
- (5) Hijau pengamanan kereta api merupakan jalur penempatan tanaman serta elemen lansekap lainnya yang terletak di dalam ruang areal milik jalur jalan Kereta Api.
- (6) Hijau rekreasi merupakan kawasan dengan peruntukan sebagai tempat rekreasi dan fasilitas pendukung dengan KDB setinggi-tingginya 10% (sepuluh persen).

### Paragraf 3

#### Kriteria Sub Zona Pada Zona Perumahan KDB Sedang-Tinggi

### Pasal 63

- (1) Sub zona rumah kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf c angka 1 dapat diperuntukkan bagi tempat hunian dengan luas persil lebih besar dari 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) sampai dengan 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi).
- (2) Kriteria lokasi sub zona rumah kecil meliputi:
  - a. Tidak berada pada jalan utama atau arteri dan/atau kolektor atau tidak mempunyai akses langsung pada jalan arteri dan/atau jalan kolektor
  - b. Membentuk *skyline* yang sudah ditetapkan.
- (3) Sub zona rumah kecil dialokasikan tersebar di seluruh Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
- (4) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona rumah kecil hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.

- (5) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 64

- (1) Sub zona rumah sedang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf c angka 2 dapat diperuntukkan bagi tempat hunian dengan luas persil lebih besar dari 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) sampai dengan 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi).
- (2) Kriteria lokasi sub zona rumah sedang meliputi:
  - a. Tidak berada pada jalan utama atau arteri dan/atau kolektor atau tidak mempunyai akses langsung pada jalan arteri dan/atau jalan kolektor
  - b. Membentuk *skyline* yang sudah ditetapkan.
- (3) Sub zona rumah sedang dialokasikan tersebar di seluruh Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
- (4) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona rumah kecil hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini
- (5) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 65

- (1) Sub zona rumah besar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf c angka 3 dapat diperuntukkan bagi tempat hunian dengan luas persil lebih besar dari 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi).
- (2) Kriteria lokasi sub zona rumah besar meliputi:
  - a. Tidak berada pada jalan utama atau arteri dan/atau kolektor atau tidak mempunyai akses langsung pada jalan arteri dan/atau jalan kolektor
  - b. Membentuk *skyline* yang sudah ditetapkan.
  - c. Diutamakan pada lokasi yang mempunyai pandangan ke laut lepas dan tidak tertutupi oleh bangunan tinggi.
- (3) Sub zona rumah besar dialokasikan tersebar di seluruh Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
- (4) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona rumah sedang hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.



- (5) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 66

- (1) Sub zona rumah flat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf c angka 4 merupakan penggunaan lahan yang diperuntukkan dan diarahkan sebagai hunian beserta fasilitasnya dengan ketinggian bangunan sebesar-besarnya 4 (empat) lantai.
- (2) Kriteria lokasi sub zona rumah flat meliputi:
- Tidak berada pada jalan utama atau arteri dan/atau kolektor atau tidak mempunyai akses langsung pada jalan arteri dan/atau jalan kolektor
  - Membentuk *skyline* yang sudah ditetapkan.
- (3) Sub zona rumah flat dialokasikan tersebar di seluruh Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
- (4) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona rumah besar hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini
- (5) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Paragraf 4

#### Kriteria Sub Zona Pada Zona Perumahan Vertikal

#### Pasal 67

- (1) Sub zona rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf d angka 1 dapat diperuntukkan bagi tempat hunian secara bersusun beserta fasilitasnya.
- (2) Kriteria lokasi sub zona rumah susun meliputi:
- terletak dekat dengan taman kota;
  - berada pada jarak berjalan kaki ke pusat-pusat kegiatan, tempat bekerja dan sarana transportasi massal;
  - diutamakan terletak pada jalan lokal dan jalan lingkungan serta dapat berada pada jaringan jalan kolektor dengan akses terbatas dan tidak mengganggu pergerakan lalu lintas;
  - membentuk *skyline* yang sudah ditetapkan.
- (3) Sub zona rumah susun dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
- (4) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona rumah susun hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok

sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.

- (5) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 68

- (1) Sub zona rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) huruf d angka 2 dapat diperuntukkan bagi tempat hunian secara bersusun beserta fasilitasnya dengan tipe bangunan tunggal yang diperuntukkan khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
- (2) Kriteria lokasi sub zona rumah susun umum meliputi:
  - a. terletak dekat dengan taman kota;
  - b. berada pada jarak berjalan kaki ke pusat-pusat kegiatan, tempat bekerja dan sarana transportasi massal;
  - c. diutamakan terletak pada jalan lokal dan jalan lingkungan serta dapat berada pada jaringan jalan kolektor dengan akses terbatas dan tidak mengganggu pergerakan lalu lintas;
  - d. membentuk *skyline* yang sudah ditetapkan.
- (3) Sub zona rumah susun umum dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
- (4) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona rumah susun umum hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (5) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Paragraf 5

Kriteria Sub Zona Pada Zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa

#### Pasal 69

- (1) Sub zona perkantoran, perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf e merupakan penggunaan lahan yang diarahkan dan diperuntukkan bagi kegiatan perkantoran, perdagangan dan jasa beserta fasilitasnya dengan tipe bangunan tunggal.
- (2) Pengembangan sub zona perkantoran, perdagangan dan jasa harus disertai dengan fasilitas jalur pedestrian yang nyaman, teduh, dan menerus, serta jalur sepeda yang terkoneksi dan tidak terputus.
- (3) Pengembangan sub zona perkantoran, perdagangan dan jasa dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana umum di lantai dasar.
- (4) Kriteria lokasi sub zona perkantoran, perdagangan dan jasa meliputi:

- a. berada pada jarak berjalan kaki dari sarana transportasi massal dan pusat-pusat kegiatan;
  - b. berada pada sisi jalan utama, baik arteri maupun kolektor dengan akses terbatas;
  - c. mempertimbangkan kelancaran lalu lintas;
  - d. terletak pada area yang ditetapkan sebagai pusat-pusat kegiatan;
  - e. terletak pada kawasan yang diperuntukkan mempunyai tingkat layanan kawasan dan regional;
  - f. terletak pada area sekitar pergantian kendaraan umum atau transit; dan
  - g. sedapat mungkin tidak menghalangi pandangan ke laut lepas.
- (5) Sub zona perkantoran, perdagangan dan jasa dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
- (6) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona perkantoran, perdagangan dan jasa hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini
- (7) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Paragraf 6

#### Kriteria Sub Zona Campuran pada Zona Campuran

#### Pasal 70

- (1) Sub zona campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf f merupakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi pengembangan lebih dari satu jenis kegiatan yang berbeda dan saling menunjang, didominasi oleh kegiatan perkantoran, perdagangan, dan jasa yang dirancang terintegrasi dalam bentuk satu kawasan superblok.
- (2) Sub zona campuran dapat diperuntukkan bagi:
  - a. perdagangan, perkantoran dan jasa;
  - b. perumahan vertikal; dan
  - c. pemerintahan;
- (3) Sub zona campuran dalam bentuk rumah toko dan rumah kantor diperbolehkan dengan syarat :
  - a. rumah toko dan rumah kantor dengan tipologi tampak 1 (satu) bangunan besar;
  - b. berada dalam satu kawasan dengan akses terbatas;
  - c. membentuk wajah jalan (*streetscape*) dan menyediakan pedestrian yang nyaman, rinciannya akan diatur dalam panduan rancang kota.
  - d. menerapkan standar parkir maksimum.

- (4) Pengembangan sub zona campuran harus disertai dengan fasilitas jalur pedestrian yang nyaman, teduh dan menerus, serta jalur sepeda yang terkoneksi dan berkesinambungan.
- (5) Pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa di lantai dasar bangunan untuk menghidupkan suasana dalam sub zona campuran.
- (6) Kriteria lokasi sub zona campuran meliputi;
  - a. dilewati oleh jalur angkutan umum, utamanya jalur angkutan umum massal;
  - b. berada pada jalan utama, baik arteri maupun kolektor dengan akses terbatas;
  - c. terletak pada area yang ditetapkan sebagai pusat-pusat kegiatan;
  - d. terletak pada kawasan yang diperuntukkan mempunyai tingkat layanan kawasan dan regional; dan
  - e. terletak pada area sekitar pergantian kendaraan umum atau transit.
- (7) Sub zona campuran dialokasikan tersebar di Sub-Kawasan Barat dan Sub-Kawasan Tengah Pantai Utara.
- (8) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona campuran hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (9) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Paragraf 7

#### Kriteria Sub Zona Pada Zona Pelayanan Umum dan Sosial

#### Pasal 71

- (1) Sub zona prasarana pendidikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf g angka 1 dapat diperuntukkan sebagai tempat kegiatan pendidikan beserta fasilitasnya.
- (2) Sub zona prasarana pendidikan dikembangkan sesuai dengan standar pelayanan minimal dan jumlah penduduk yang akan dilayani serta dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.
- (3) Kriteria lokasi prasarana pendidikan meliputi;
  - a. mempunyai kedekatan dengan kawasan perumahan sesuai dengan skala dan jangkauan pelayanan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundangan;
  - b. untuk fasilitas yang mempunyai skala lokal berada pada sistem jaringan jalan lokal dan skala regional pada sistem jaringan jalan kolektor; dan
  - c. memperhatikan daya dukung transportasi dan infrastruktur lainnya serta tidak mengganggu lingkungan.

- (4) Sub zona prasarana pendidikan dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sesuai dengan standar pelayanan umum.
- (5) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona prasarana pendidikan hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (6) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 72

- (1) Sub zona prasarana kesehatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf g angka 2 diperuntukkan sebagai tempat kegiatan kesehatan beserta fasilitasnya.
- (2) Sub zona prasarana kesehatan dikembangkan sesuai dengan standar pelayanan minimal dan jumlah penduduk yang akan dilayani serta dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.
- (3) Kriteria lokasi prasarana kesehatan meliputi;
  - a. mempunyai kedekatan dengan kawasan perumahan sesuai dengan skala dan jangkauan pelayanan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundangan;
  - b. untuk fasilitas yang mempunyai skala lokal berada pada sistem jaringan jalan lokal dan skala regional pada sistem jaringan jalan kolektor; dan
  - c. memperhatikan daya dukung transportasi dan infrastruktur lainnya serta tidak mengganggu lingkungan.
- (4) Sub zona prasarana kesehatan dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sesuai dengan standar pelayanan umum.
- (5) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona prasarana kesehatan hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (6) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 73

- (1) Sub zona prasarana ibadah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf g angka 3 diperuntukkan sebagai tempat kegiatan ibadah dan fasilitasnya.

- (2) Sub zona prasarana ibadah dikembangkan sesuai dengan standar pelayanan minimal dan jumlah penduduk yang akan dilayani serta dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.
- (3) Kriteria lokasi prasarana ibadah meliputi;
  - a. mempunyai kedekatan dengan kawasan perumahan sesuai dengan skala dan jangkauan pelayanan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundangan;
  - b. untuk fasilitas yang mempunyai skala lokal berada pada sistem jaringan jalan lokal dan skala regional pada sistem jaringan jalan kolektor; dan
  - c. memperhatikan daya dukung transportasi dan infrastruktur lainnya serta tidak mengganggu lingkungan.
- (4) Sub zona prasarana ibadah dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sesuai dengan standar pelayanan umum.
- (5) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona prasarana ibadah hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (6) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 74

- (1) Sub zona prasarana sosial budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf g angka 4 diperuntukkan bagi tempat kegiatan sosial budaya beserta fasilitasnya seperti museum, gedung kesenian, balai warga, karang taruna dan lain-lain.
- (2) Sub zona prasarana sosial budaya dikembangkan sesuai dengan standar pelayanan minimal dan jumlah penduduk yang akan dilayani serta dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.
- (3) Kriteria lokasi prasarana sosial budaya meliputi;
  - a. mempunyai kedekatan dengan kawasan perumahan sesuai dengan skala dan jangkauan pelayanan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundangan;
  - b. untuk fasilitas yang mempunyai skala lokal berada pada sistem jaringan jalan lokal dan skala regional pada sistem jaringan jalan kolektor; dan
  - c. memperhatikan daya dukung transportasi dan infrastruktur lainnya serta tidak mengganggu lingkungan.
- (4) Sub zona prasarana sosial budaya dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sesuai dengan standar pelayanan umum.

- (5) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona prasarana sosial budaya hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (6) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 75

- (1) Sub zona prasarana rekreasi dan olahraga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf g angka 5 diperuntukkan sebagai tempat kegiatan rekreasi dan olahraga seperti gelanggang olahraga, *hall*, lapangan olahraga dan fasilitasnya.
- (2) Sub zona prasarana rekreasi dan olahraga dikembangkan sesuai dengan standar pelayanan minimal dan jumlah penduduk yang akan dilayani serta dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.
- (3) Kriteria lokasi prasarana rekreasi dan olahraga meliputi;
  - a. mempunyai kedekatan dengan kawasan perumahan sesuai dengan skala dan jangkauan pelayanan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundangan;
  - b. untuk fasilitas yang mempunyai skala lokal berada pada sistem jaringan jalan lokal dan skala regional pada sistem jaringan jalan kolektor; dan
  - c. memperhatikan daya dukung transportasi dan infrastruktur lainnya serta tidak mengganggu lingkungan.
- (4) Sub zona prasarana rekreasi dan olahraga dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sesuai dengan standar pelayanan umum.
- (5) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona prasarana rekreasi dan olahraga hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (5) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 76

- (1) Sub zona prasarana pelayanan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf 9 angka 3 merupakan sub zona dengan peruntukan sebagai tempat sarana pelayanan umum seperti sarana utilitas umum dengan tipe bangunan tunggal.

- (2) Sub zona prasarana pelayanan umum dikembangkan sesuai dengan standar pelayanan minimal dan jumlah penduduk yang akan dilayani serta dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.
- (3) Prasarana utilitas umum sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) terdiri atas fasilitas pembangkit tenaga listrik, pengelolaan air bersih, air limbah, persampahan, dan utilitas lainnya yang harus dapat menjamin optimalisasi pelayanan, keselamatan dan keamanan, serta tidak mengganggu lingkungan.
- (4) Kriteria lokasi sub zona prasarana pelayanan umum meliputi;
  - a. mempunyai kedekatan dengan kawasan perumahan sesuai dengan skala dan jangkauan pelayanan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundangan;
  - b. untuk fasilitas yang mempunyai skala lokal berada pada sistem jaringan jalan lokal dan skala regional pada sistem jaringan jalan kolektor;
  - c. memperhatikan daya dukung transportasi dan infrastruktur lainnya serta tidak mengganggu lingkungan;
  - d. memperhatikan efisiensi sistem jaringan utilitas; dan
  - e. mempertimbangkan dan memperhatikan faktor keamanan dan keselamatan.
- (5) Sub zona prasarana pelayanan umum dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sesuai dengan standar pelayanan umum.
- (6) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona prasarana pelayanan umum hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (7) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Pasal 77

- (1) Sub zona prasarana terminal sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) huruf g angka 4 merupakan sub zona dengan peruntukan sebagai tempat sarana kegiatan terminal bus, stasiun kereta api, stasiun perpindahan moda (*interchange station*), pelabuhan, dan fasilitasnya dengan tipe bangunan tunggal, dengan KDB setinggi-tingginya 60% (enam puluh persen).
- (2) Sub zona prasarana terminal dikembangkan dengan terpadu dan berada di lokasi yang strategis sehingga menciptakan pola pergerakan yang baik dengan jangkauan pelayanan internasional, nasional, pulau, provinsi, dan lokal serta dikembangkan sesuai dengan standar pelayanan minimal dan jumlah penduduk yang akan dilayani serta dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.



- (3) Kriteria lokasi sub zona prasarana terminal meliputi;
  - a. terintegrasi dengan rencana pengembangan sistem transportasi baik internal kawasan reklamasi Pantai Utara maupun eksternal;
  - b. terletak pada pusat kegiatan baik internasional, regional hingga lokal; dan
  - c. terletak pada lokasi pergantian moda.
- (4) Sub zona prasarana terminal dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sesuai dengan standar pelayanan umum.
- (5) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona prasarana terminal hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (6) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Paragraf 8

#### Kriteria Sub Zona Pada Zona Terbuka Biru

#### Pasal 78

- (1) Sub zona terbuka biru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf h merupakan badan air berupa kanal dan waduk di dalam pulau reklamasi yang berfungsi sebagai sumber air baku dan pengendalian banjir.
- (2) Sub zona terbuka biru dapat difungsikan sebagai area rekreasi interaktif dengan tidak mengganggu fungsi utamanya
- (3) Kriteria lokasi sub zona terbuka biru meliputi;
  - a. memiliki kesesuaian dengan karakteristik fisik, hidrologi atau tata air setiap pulau, sistem jaringan jalan, dan kemiringan lahan;
  - b. menjadi bagian tidak terpisahkan pada sistem lansekap pulau;
  - c. terintegrasi dengan instalasi pengolah air bersih dan air limbah; dan
  - d. terletak pada area-area yang diperkirakan potensial terjadi genangan atau banjir.
- (4) Sub zona terbuka biru harus disediakan di setiap pulau minimal 5% (lima persen) dari luas masing-masing pulau.
- (5) Luasan sub zona terbuka biru dihitung dari titik pasang tertinggi permukaan air ruang terbuka biru.
- (6) Sub zona budidaya yang berbatasan dengan sub zona terbuka biru dapat dibangun dengan ketentuan garis sempadan bangunan minimal sebesar 3 m (tiga meter) sampai 10 m (sepuluh meter) ditentukan proporsional terhadap luas kanal dan waduk, dan dapat diakses publik sebagai

sempadan sub zona terbuka biru sekaligus jalur inspeksi ruang terbuka biru.

- (7) Sub zona terbuka biru dialokasikan tersebar di semua pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
- (8) Perubahan pola ruang untuk mengakomodasi kepentingan desain rancang kota pada sub zona ruang terbuka biru hanya dapat dilakukan dalam blok yang sama tanpa mengubah proporsi sub zona dalam blok sebagaimana tercantum dalam Tabel 1 Lampiran IV-3 Peraturan Daerah ini.
- (9) Perubahan pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ditetapkan melalui Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota.

#### Paragraf 9

#### Kawasan Evakuasi Bencana

#### Pasal 79

- (1) Kawasan evakuasi bencana harus disediakan pada setiap pulau yang meliputi ruang dan jalur evakuasi bencana yang terdiri atas:
  - a. ruang terbuka hijau;
  - b. bangunan umum;
  - c. sistem jaringan jalan yang ada
  - d. alternatif akses jalan; dan
  - e. jalan yang menghubungkan daratan dengan pulau reklamasi.
- (2) Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan bagian dari pola ruang dengan fungsi budidaya yang dapat dimanfaatkan sebagai ruang evakuasi bencana.
- (3) Bangunan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan bagian dari pola ruang dengan fungsi budidaya dengan peruntukan fasilitas umum dan sosial, campuran dengan intensitas sedang dan tinggi, dan peruntukan lainnya yang dapat dimanfaatkan sebagai ruang evakuasi bencana.
- (4) Jalan yang menghubungkan daratan dengan pulau reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dapat dimanfaatkan untuk jalur evakuasi bencana.
- (5) Tiap kawasan wajib menyediakan minimal 2 (dua) jalur jalan untuk menjadi akses jalan evakuasi bencana.
- (6) Kawasan evakuasi bencana dialokasikan tersebar di seluruh pulau dalam Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.

BAB VIII  
RENCANA PEMANFAATAN RUANG

Pasal 80

- (1) Arahan pemanfaatan ruang merupakan upaya perwujudan rencana tata ruang yang dijabarkan ke dalam indikasi program utama pemanfaatan kawasan reklamasi dan revitalisasi daratan Jakarta dalam jangka waktu perencanaan 5 (lima) tahunan sampai akhir tahun perencanaan 20 (dua puluh) tahun.
- (2) Indikasi program utama pemanfaatan ruang kawasan reklamasi dan revitalisasi daratan Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
  - a. usulan program utama;
  - b. lokasi;
  - c. alternatif sumber pendanaan
  - d. pelaksana program
  - e. waktu dan tahapan pelaksanaan

Pasal 81

- (1) Usulan indikasi program utama dan lokasi sebagaimana Pasal 80 ayat (2) huruf a dan b, ditujukan untuk mewujudkan:
  - a. rencana struktur ruang yang ditetapkan melalui penjabaran dan keterkaitan strategi penataan ruang dengan rencana struktur ruang
  - b. rencana pola ruang yang ditetapkan melalui penjabaran dan keterkaitan strategi penataan ruang dengan rencana pola ruang
  - c. rencana revitalisasi daratan Jakarta yang ditetapkan melalui penjabaran dan keterkaitan strategi penataan ruang dengan rencana revitalisasi daratan Jakarta
- (2) Usulan program pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disusun berdasarkan indikasi program utama lima tahunan termuat pada Tabel 1 Lampiran VI, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 82

- (1) Besar perkiraan pendanaan dan alternatif sumber pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf c, disusun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pendanaan program pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, swasta dan/atau masyarakat.
- (3) Kerja sama pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 83

- (1) Instansi pelaksana program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf d, untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang, terdiri dari:
  - a. Pemerintah daerah;
  - b. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
  - c. Swasta dalam negeri dan swasta asing; dan
  - d. Kerjasama antara pemerintah daerah, BUMN, swasta dan masyarakat.
- (2) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf e, disusun berdasarkan prioritas dan kapasitas pendanaan yang ada dalam waktu 20 (dua puluh) tahun yang dibagi ke dalam jangka waktu lima tahunan dan tahunan.

#### Pasal 84

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 sampai dengan Pasal 83, diatur dengan Peraturan Gubernur.

### BAB IX PERATURAN ZONASI

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 85

- (1) Peraturan Zonasi merupakan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang disusun berdasarkan zona pemanfaatan ruang dan sub zona pemanfaatan ruang untuk mengatur ketentuan terhadap:
  - a. kegiatan pemanfaatan ruang;
  - b. intensitas pemanfaatan ruang;
  - c. tata bangunan;
  - d. prasarana minimal atau maksimal;
  - e. standar teknis; dan
  - f. dampak.
- (2) Zona pemanfaatan ruang dan sub zona pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a. zona lindung dengan sub zona dengan sub zona sempadan pantai dengan kode L.4;
  - b. zona terbuka hijau dengan sub zona terbuka hijau dengan kode H;
  - c. zona perumahan KDB sedang-tinggi dengan sub zona meliputi:
    1. sub zona rumah kecil dengan kode R.3;
    2. sub zona rumah sedang dengan kode R.4;
    3. sub zona rumah besar dengan kode R.5; dan
    4. sub zona rumah flat dengan kode R.6;
  - d. zona perumahan vertikal dengan sub zona meliputi:
    1. sub zona rumah susun dengan kode R.7; dan
    2. sub zona rumah susun umum dengan kode R.8;

- e. zona perkantoran, perdagangan dan jasa dengan sub zona perkantoran, perdagangan dan jasa dengan kode K;
  - f. zona campuran dengan sub zona campuran dengan kode C.1;
  - g. zona pelayanan umum dan sosial dengan sub zona meliputi:
    - 1. sub zona prasarana pendidikan dengan kode S.1;
    - 2. sub zona prasarana kesehatan dengan kode S.2;
    - 3. sub zona prasarana ibadah dengan kode S.3;
    - 4. sub zona prasarana sosial budaya dengan kode S.4;
    - 5. sub zona prasarana rekreasi dan olahraga dengan kode S.5;
    - 6. sub zona prasarana pelayanan umum dengan kode S.6;
    - 7. sub zona prasarana terminal dengan kode S.7; dan
  - h. zona terbuka biru dengan sub zona terbuka biru dengan kode B.1.
- (3) Klasifikasi zona dan sub zona pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), disusun berdasarkan hierarki pola ruang disajikan dalam Tabel 2 Lampiran VII Peraturan Daerah ini.
- (4) Klasifikasi zona dan sub zona pemanfaatan ruang pada masing-masing pulau disajikan dalam Gambar-1A sampai dengan Gambar-13A Lampiran IV-2 Peraturan Daerah ini
- (5) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang di dalam pulau wajib memperhatikan pembagian zona pemanfaatan ruang dan sub zona pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang disajikan dalam Gambar-1A sampai Gambar-13A Lampiran IV-2 Peraturan Daerah ini.

Bagian Kedua  
Kegiatan Pemanfaatan Ruang

Pasal 86

- (1) Kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) huruf a meliputi jenis kegiatan hunian, keagamaan, usaha, sosial budaya dan fungsi khusus.
- (2) Kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikelompokkan sebagai berikut:
- a. kegiatan diperbolehkan dengan kode I;
  - b. kegiatan diizinkan terbatas dengan kode T;
  - c. kegiatan diizinkan bersyarat dengan kode B;
  - d. kegiatan diizinkan terbatas dan bersyarat dengan kode TB; dan
  - e. kegiatan tidak diizinkan dengan kode X.
- (3) Jenis kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disajikan dalam Tabel 1 Lampiran VII Peraturan Daerah ini.

Pasal 87

- (1) Kegiatan diperbolehkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) huruf a wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan memenuhi persyaratan teknis dan administrasi yang ditetapkan oleh Gubernur.
- (2) Seluruh kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau kegiatan pembangunan prasarana umum dan/atau prasarana sosial yang dilaksanakan oleh Badan Usaha Milik Negara/Daerah diperbolehkan untuk dapat dilakukan di seluruh zona kecuali zona terbuka hijau dan zona terbuka biru.

#### Pasal 88

- (1) Kegiatan diizinkan terbatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) huruf b wajib memiliki izin pemanfaatan ruang yang di dalamnya mengatur ketentuan pembatasan pengoperasian, intensitas ruang, dan/atau jumlah pemanfaatan.
- (2) Ketentuan kegiatan diizinkan terbatas meliputi:
  - a. pada sub zona L.4, kegiatan instalasi pengolahan air minum dan instalasi energi dibatasi pemanfaatannya hanya untuk pembangunan instalasi dan alat, bukan untuk kantor instansi;
  - b. pada sub zona H dengan ketentuan kegiatan pusat informasi dibatasi dengan luas kaveling/persil seluas-luasnya 10% (sepuluh persen) dari luas sub zona;
  - c. pada sub zona R.4 dengan ketentuan sebagai berikut:
    1. kegiatan minimarket dibatasi jarak antar kegiatan sejenis dan dengan pasar tradisional sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
    2. kegiatan perawatan, perbaikan dan renovasi barang, balai pengobatan, sanggar seni, kantor lembaga sosial, dan kantor organisasi kemasyarakatan dibatasi dengan luas lantai paling luas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi); dan
    3. kegiatan *laundry* dibatasi pemanfaatannya hanya untuk kegiatan pengumpulan cucian;
  - d. pada sub zona R.5 dengan ketentuan sebagai berikut:
    1. kegiatan minimarket dibatasi jarak antar kegiatan sejenis dan dengan pasar tradisional sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
    2. kegiatan perawatan, perbaikan dan renovasi barang, balai pengobatan, sanggar seni, kantor lembaga sosial, dan kantor organisasi kemasyarakatan dibatasi dengan luas lantai paling luas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi); dan

3. kegiatan *laundry* dibatasi pemanfaatannya hanya untuk kegiatan pengumpulan cucian;
- e. pada sub zona R.6 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan minimarket dan toserba dibatasi jarak antara kegiatan dengan pasar tradisional sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  2. kegiatan *laundry* dibatasi pemanfaatannya hanya untuk kegiatan pengumpulan cucian;
  3. kegiatan SPBU/SPBG dibatasi jarak antara kegiatan dengan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
  4. kegiatan sebagaimana dimaksud pada angka 1, 2, dan 3 dengan total luas kaveling paling luas 10% (sepuluh persen) dari luas sub blok;
- f. pada sub zona R.7 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan toko, pertokoan, supermarket, minimarket, dan toserba dibatasi dengan jarak antar kegiatan sejenis dan jarak dengan pasar tradisional sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  2. kegiatan PKL dibatasi jumlah dan lokasinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  3. kegiatan warung telekomunikasi, biro perjalanan, warnet, *game center*, pangkas rambut, salon, tukang jahit (tailor), restoran, pusat jajan, jasa boga, bakери, *cafe*, dan kedai kopi dibatasi dengan luas lantai paling luas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi);
  4. kegiatan sebagaimana dimaksud pada angka 1, angka 2, dan angka 3 dibatasi dengan total luas kaveling/persil seluas-luasnya 10% (sepuluh persen) dari luas sub blok;
- g. pada sub zona R.8 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan toko, pertokoan, supermarket, minimarket, dan toserba dibatasi dengan jarak antar kegiatan sejenis dan jarak dengan pasar tradisional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  2. kegiatan warung telekomunikasi, biro perjalanan, warnet, *game center*, pangkas rambut, salon, tukang jahit (tailor), restoran, pusat jajan, jasa boga, bakери, *cafe*, dan kedai kopi dibatasi dengan luas lantai paling luas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi);
  3. kegiatan sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan angka 2 dibatasi dengan total luas kaveling/persil seluas-luasnya 10% (sepuluh persen) dari luas sub blok;
- h. pada sub zona S.7 hanya kegiatan bengkel, biro perjalanan, dan ekspedisi pengiriman barang yang dibatasi dengan total luas kaveling/persil seluas-luasnya 10% (sepuluh persen) dari luas sub zona.

- (1) Kegiatan yang diizinkan bersyarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) huruf c wajib memiliki izin pemanfaatan ruang, izin dan/atau rekomendasi dari SKPD/UKPD dan/atau instansi terkait, serta memenuhi ketentuan persyaratan umum dan khusus.
- (2) Persyaratan umum dan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pada sub zona L.4, kegiatan parkir sepeda dengan syarat menggunakan material perkerasan yang dapat menyerap air;
  - b. pada sub zona H dengan ketentuan sebagai berikut:
    1. kegiatan taman perkemahan dengan syarat tidak merusak dan/atau mengubah bentangan alam;
    2. kegiatan instalasi pengolahan air limbah, instalasi pengolahan air kotor, dan tempat pengolahan lumpur tinja dengan syarat memiliki izin lingkungan, tidak mengganggu fungsi utama RTH, dan terkamuflase; dan
    3. kegiatan pos keamanan dengan syarat tidak merusak fungsi lingkungan;
  - c. pada sub zona R.4, dengan ketentuan sebagai berikut:
    1. kegiatan rumah sewa dan kost, guest house, asrama, pusat rehabilitasi, balai pengobatan, praktik dokter umum, praktik dokter spesialis, praktik pengobatan alternatif, praktik bidan, rumah bersalin dengan menyediakan prasarana parkir di dalam persil, berada pada jalan yang ada paling kurang 8 m (delapan meter), rencana jalan paling kurang 10 m (sepuluh meter), dan memiliki izin gangguan;
    2. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat mendapat persetujuan dari warga sekitar, tokoh masyarakat, lurah, dan sebagai kegiatan penunjang pada sub zona bersangkutan;
    3. kegiatan taman rekreasi dengan syarat memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m;
    4. kegiatan penitipan hewan dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan memperoleh persetujuan dari warga sekitar;
    5. kegiatan kelompok bermain, PAUD, TK, pendidikan dasar, pendidikan menengah, dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan memenuhi persyaratan prasarana minimal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    6. kegiatan klinik/poliklinik, klinik dan atau rumah sakit hewan, dan apotek dengan syarat berada pada jalan yang ada paling kurang 10 m (sepuluh meter), rencana jalan paling kurang 12 m (dua belas meter), menyediakan prasarana parkir kendaraan di dalam persil, memiliki izin lingkungan dan izin gangguan;
    7. kegiatan TPS-3R dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);



- d. pada sub zona R.5, dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan rumah sewa dan kost, guest house, asrama, pusat rehabilitasi, balai pengobatan, praktik dokter umum, praktik dokter spesialis, praktik pengobatan alternatif, praktik bidan, rumah bersalin dengan menyediakan prasarana parkir di dalam persil, berada pada jalan yang ada paling kurang 8 m (delapan meter), rencana jalan paling kurang 10 m (sepuluh meter), dan memiliki izin gangguan;
  2. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat mendapat persetujuan dari warga sekitar, tokoh masyarakat, lurah, dan sebagai kegiatan penunjang pada sub zona bersangkutan;
  3. kegiatan taman rekreasi dengan syarat memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
  4. kegiatan penitipan hewan dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan memperoleh persetujuan dari warga sekitar;
  5. kegiatan kelompok bermain, PAUD, TK, pendidikan dasar, pendidikan menengah, dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan memenuhi persyaratan prasarana minimal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  6. kegiatan klinik/poliklinik, klinik dan atau rumah sakit hewan, dan apotek dengan syarat berada pada jalan yang ada paling kurang 10 m (sepuluh meter), rencana jalan paling kurang 12 m (dua belas meter), menyediakan prasarana parkir kendaraan di dalam persil, memiliki izin lingkungan dan izin gangguan;
  7. kegiatan TPS-3R dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
- e. pada sub zona R.6 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan rumah susun dan rumah susun umum dengan syarat memenuhi standar dan persyaratan yang ditetapkan dalam ketentuan khusus dalam Peraturan Daerah ini;
  2. kegiatan rumah sewa dan kost, guest house, asrama, pusat rehabilitasi, praktik dokter umum, praktik dokter spesialis, praktik pengobatan alternatif, praktik bidan, apotek dan rumah bersalin dengan syarat menyediakan prasarana parkir di dalam persil, berada pada jalan yang ada paling kurang 8 m (delapan meter), rencana jalan paling kurang 10 m (sepuluh meter), dan memiliki izin gangguan;
  3. kegiatan panti jompo, panti asuhan dan yatim piatu dengan syarat memiliki izin gangguan dan memenuhi standar prasarana minimal;
  4. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat sekurang-kurangnya mendapat persetujuan dari warga sekitar, tokoh masyarakat, Lurah, dan sebagai kegiatan penunjang pada sub zona bersangkutan;

5. kegiatan SPBU dan SPBG dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan, dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter) meter;
  6. kegiatan taman rekreasi dengan syarat memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
  7. kegiatan kelompok bermain, PAUD, TK, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan khusus dan pesantren dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan memenuhi persyaratan prasarana minimal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  8. kegiatan klinik dan poliklinik dengan syarat berada pada jalan yang ada paling kurang 10 (sepuluh) meter, rencana jalan paling kurang 12 m (dua belas meter), menyediakan prasarana parkir kendaraan di dalam persil, memiliki izin lingkungan dan izin gangguan;
  9. kegiatan TPS-3R dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
- f. pada sub zona R.7 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan rumah sewa dan kost, asrama, pusat rehabilitasi dengan syarat menyediakan prasarana parkir di dalam persil, berada pada jalan yang ada paling kurang 8 m (delapan meter), rencana jalan paling kurang 10 m (sepuluh meter), dan memiliki izin gangguan;
  2. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
  3. kegiatan SPBU dan SPBG dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan, dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
  4. kegiatan katering dengan syarat harus memiliki izin lingkungan dan memiliki Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan;
  5. kegiatan *laundry* dan pencucian kendaraan bermotor dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan menyediakan prasarana pengolahan limbah cucian;
  6. kegiatan taman rekreasi dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
  7. kegiatan kelompok bermain, PAUD, TK, pendidikan dasar, pendidikan menengah, dan pendidikan khusus dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan memenuhi persyaratan prasarana minimal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  8. kegiatan tempat kursus dengan syarat menyediakan prasarana parkir di dalam persil, memiliki izin gangguan, dan memperoleh persetujuan dari warga sekitar;

9. kegiatan balai pengobatan, praktik dokter umum, praktik dokter spesialis, praktik pengobatan alternatif, praktek bidan, rumah bersalin, dan apotek dengan syarat memiliki izin gangguan, dan menyediakan prasarana parkir di dalam persil;
  10. kegiatan klinik/poliklinik serta klinik dan rumah sakit hewan dengan syarat berada pada jalan yang ada paling kurang 10 m (sepuluh meter), rencana jalan paling kurang 12 m (dua belas meter), menyediakan prasarana parkir kendaraan di dalam persil, memiliki izin lingkungan dan izin gangguan;
  11. kegiatan TPS-3R dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
- g. pada sub zona R.8 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan rumah sewa dan kost, asrama, pusat rehabilitasi dengan syarat menyediakan prasarana parkir di dalam persil, berada pada jalan yang ada paling kurang 8 m (delapan meter), rencana jalan paling kurang 10 m (sepuluh meter), dan memiliki izin gangguan;
  2. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
  3. kegiatan SPBU dan SPBG dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan, dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
  4. kegiatan katering dengan syarat harus memiliki izin lingkungan dan memiliki Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan;
  5. kegiatan *laundry* dan pencucian kendaraan bermotor dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan menyediakan prasarana pengolahan limbah cucian;
  6. kegiatan taman rekreasi dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
  7. kegiatan kelompok bermain, PAUD, TK, pendidikan dasar, pendidikan menengah, dan pendidikan khusus dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan memenuhi persyaratan prasarana minimal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  8. kegiatan tempat kursus dengan syarat menyediakan prasarana parkir di dalam persil, memiliki izin gangguan, dan memperoleh persetujuan dari warga sekitar
  9. kegiatan balai pengobatan, praktik dokter umum, praktik dokter spesialis, praktik pengobatan alternatif, praktek bidan, rumah bersalin, dan apotek dengan syarat memiliki izin gangguan, dan menyediakan prasarana parkir di dalam persil;
  10. kegiatan klinik/poliklinik serta klinik dan rumah sakit hewan dengan syarat berada pada jalan yang ada paling kurang 10 m (sepuluh meter), rencana jalan paling kurang 12 m (dua belas

meter), menyediakan prasarana parkir kendaraan di dalam persil, memiliki izin lingkungan dan izin gangguan;

11. kegiatan TPS-3R dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);

h. pada sub zona K dengan ketentuan sebagai berikut:

1. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
2. kegiatan toko, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall, plaza, hypermarket, supermarket, mini market, toserba, dengan syarat memiliki izin lingkungan dan memiliki izin gangguan; kegiatan pasar tradisional dan pasar grosir dengan syarat diselenggarakan pemerintah atau dikerjasamakan dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
3. kegiatan jasa bangunan, perawatan, perbaikan dan renovasi barang, bengkel, catering, warnet, game center, pangkas rambut/salon, penjahit, penitipan hewan, pencucian kendaraan bermotor dengan syarat memiliki izin lingkungan dan memiliki izin gangguan;
4. kegiatan laundry dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan menyediakan prasarana pengolahan limbah cucian;
5. kegiatan pemakaman dan rumah duka dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta mendapatkan izin gangguan;
6. kegiatan SPBU dan SPBG dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan, dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
7. kegiatan taman rekreasi, taman hiburan, studio keterampilan, teater terbuka, resort, marina;
8. kegiatan gelanggang remaja, gedung seni dan gelanggang renang dengan syarat diselenggarakan pemerintah atau dikerjasamakan dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
9. kegiatan pool taksi dan pool bus dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan, mendapatkan persetujuan dari warga sekitar, Ketua RT, Ketua RW, berada pada lebar jalan yang ada paling kurang 12 m (dua belas meter) dan jalan dengan lebar rencana paling kurang 15 m (lima belas meter);
10. kegiatan pendaratan helikopter dengan syarat harus memperoleh pertimbangan teknis dari kementerian perhubungan;
11. kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial;

12. kegiatan pusat transmisi dan pemancar jaringan telekomunikasi dengan syarat sekurang-sekurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan;
  13. kegiatan rumah sakit dan rumah sakit bersalin dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan, luas lahan dan bangunan sesuai ketentuan prasarana minimal yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
  14. kegiatan dermaga penyeberangan dengan syarat sekurang-sekurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan;
  15. kegiatan praktik dokter umum, praktik dokter spesialis, praktik pengobatan alternatif, praktek bidan dan rumah bersalin, dengan syarat memiliki izin gangguan, dan menyediakan prasarana parkir di dalam persil dan wajib menyediakan prasarana pengolahan limbah sesuai standar yang ditetapkan dalam perundang-undangan; dan
  16. kegiatan klinik/poliklinik serta klinik dan rumah sakit hewan dengan syarat berada pada jalan yang ada paling kurang 10 m (sepuluh meter), rencana jalan paling kurang 12 m (dua belas meter), menyediakan prasarana parkir kendaraan di dalam persil, memiliki izin lingkungan dan izin gangguan;
  17. kegiatan apotek dan laboratorium kesehatan dengan syarat menyediakan prasarana parkir kendaraan di dalam persil, memiliki izin lingkungan dan izin gangguan;
  18. kegiatan daur ulang dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan; dan
  19. kegiatan instalasi energi dengan syarat memiliki izin lingkungan dan izin gangguan;
- i. pada sub zona C.1 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
  2. kegiatan pemakaman dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta mendapatkan izin gangguan;
  3. kegiatan SPBU dan SPBG dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan, dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
  4. kegiatan pendaratan helikopter dengan syarat harus memperoleh pertimbangan teknis dari kementerian perhubungan;
  5. kegiatan rumah toko, rumah kantor, dan SOHO dengan syarat mengikuti prinsip perancangan dan desain tata bangunan yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini;
  6. kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial;
  7. kegiatan pusat transmisi atau pemancar jaringan telekomunikasi dengan syarat tidak bersifat komersial;

- j. pada sub zona S.1 dengan ketentuan sebagai berikut:
  - 1. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
  - 2. kegiatan PKL dengan syarat sekurang-kurangnya ditetapkan waktu dan lokasinya sesuai dengan peraturan yang berlaku;
  - 3. kegiatan pemakaman dan rumah duka dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta mendapatkan izin gangguan;
  - 4. kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial; dan
  - 5. kegiatan TPS-3R, TPST dan ITF dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
  
- k. pada sub zona S.2 dengan ketentuan sebagai berikut:
  - 1. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
  - 2. kegiatan PKL dengan syarat sekurang-kurangnya ditetapkan waktu dan lokasinya sesuai dengan peraturan yang berlaku;
  - 3. kegiatan pemakaman dan rumah duka dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta mendapatkan izin gangguan;
  - 4. kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial; dan
  - 5. kegiatan TPS-3R, TPST dan ITF dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter) ;
  
- l. pada sub zona S.3 dengan ketentuan sebagai berikut:
  - 1. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
  - 2. kegiatan PKL dengan syarat sekurang-kurangnya ditetapkan waktu dan lokasinya sesuai dengan peraturan yang berlaku;
  - 3. kegiatan pemakaman dan rumah duka dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta mendapatkan izin gangguan;
  - 4. kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial; dan

5. kegiatan TPS-3R, TPST dan ITF dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
- m. pada sub zona S.4 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
  2. kegiatan PKL dengan syarat sekurang-kurangnya ditetapkan waktu dan lokasinya;
  3. kegiatan pemakaman dan rumah duka dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta mendapatkan izin gangguan;
  4. kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial; dan
  5. kegiatan TPS-3R, TPST dan ITF dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
- n. pada sub zona S.5 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
  2. kegiatan PKL dengan syarat sekurang-kurangnya ditetapkan waktu dan lokasinya sesuai dengan peraturan yang berlaku;
  3. kegiatan pemakaman dan rumah duka dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta mendapatkan izin gangguan;
  4. kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial; dan
  5. kegiatan TPS-3R, TPST dan ITF dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
- o. pada sub zona S.6 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
  2. kegiatan PKL dengan syarat sekurang-kurangnya ditetapkan waktu dan lokasinya;
  3. kegiatan pemakaman dan rumah duka dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta mendapatkan izin gangguan;

4. kegiatan SPBU dan SPBG dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan, dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter); dan
  5. kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial.
- p. pada sub zona S.7 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta hanya sebagai kegiatan penunjang pada sub zona;
  2. kegiatan PKL dengan syarat sekurang-kurangnya ditetapkan waktu dan lokasinya;
  3. kegiatan pemakaman dan rumah duka dengan syarat harus mendapat persetujuan dari lurah, tokoh masyarakat dan lingkungan sekitar serta mendapatkan izin gangguan;
  4. kegiatan SPBU dan SPBG dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan, dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter); dan
  5. kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial.
- q. pada sub zona B.1 dengan ketentuan sebagai berikut:
1. kegiatan instalasi pengolahan air limbah, instalasi pengolahan air kotor, dan tempat pengolahan lumpur tinja dengan syarat memiliki izin lingkungan, tidak mengganggu fungsi utama RTH, dan terkamufase; dan
  2. kegiatan resort dengan syarat memiliki izin lingkungan dan izin gangguan, tidak mengganggu fungsi utama ruang terbuka biru.

#### Pasal 90

- (1) Kegiatan diizinkan terbatas dan bersyarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf d berada pada zona dan/atau sub zona yang dibatasi berdasarkan pembatasan pengoperasian, intensitas ruang, jumlah pemanfaatan serta persyaratan umum dan persyaratan khusus yang ditetapkan oleh Gubernur.
- (2) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan terbatas dan bersyarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib memiliki izin dari Pemerintah Daerah dan mengikuti ketentuan sebagai berikut:
  - a. pada sub zona L.4 dengan ketentuan sebagai berikut:
    1. kegiatan resort dan marina dibatasi hanya mencakup 10% (sepuluh persen) dari garis pantai dan harus memiliki izin lingkungan;



2. kegiatan dermaga penyeberangan dibatasi hanya diperbolehkan dibangun di Pulau F dan Pulau J serta memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan, izin pembangunan dan operasional dari Kementerian Perhubungan dan/atau Dinas Perhubungan;
  3. kegiatan pusat penelitian cagar alam dan pusat penelitian kelautan dibatasi hanya diperbolehkan dibangun di Pulau G dan harus memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan;
- b. pada sub zona R.6, kegiatan SPBU/SPBG memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 m (tiga puluh meter);
  - c. pada sub zona R.7, kegiatan PKL dibatasi paling luas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) serta ditetapkan waktu dan lokasinya.
  - d. pada sub zona R.8, kegiatan PKL dibatasi paling luas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) serta ditetapkan waktu dan lokasinya.
  - e. pada sub zona K dengan ketentuan sebagai berikut:
    1. kegiatan PKL dibatasi luasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku serta ditetapkan waktu dan lokasinya;
    2. kegiatan padang golf, arena latihan golf, pusat olahraga dan kesehatan jasmani (*gym*), bola gelinding (*bowling*), bola sodok (*billiard*), panti mandi uap, griya pijat, spa, fitness, klab malam, diskotek dan bar, bioskop, musik hidup, karaoke, restoran, pusat jajan, jasa boga, bakery, kafe dan kedai kopi dibatasi total luas kaveling paling luas 10% (sepuluh persen) dari luas sub blok dan dengan syarat harus memiliki izin gangguan dan izin lingkungan.

#### Pasal 91

Kegiatan tidak diizinkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf e merupakan kegiatan yang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang direncanakan dalam Peraturan Zonasi.

#### Pasal 92

- (1) Ketentuan kegiatan diizinkan, terbatas, bersyarat, terbatas bersyarat dan tidak diizinkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 sampai dengan Pasal 91 disajikan dalam Tabel 3 Pelaksanaan Kegiatan dalam Sub Zona pada Lampiran VII merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (2) Kegiatan yang tidak disebutkan dalam Tabel 3 Lampiran VII sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib mendapatkan persetujuan dari Gubernur dan Perizinan Pemanfaatan Ruang.

Bagian Ketiga  
Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pasal 93

- (1) Intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) huruf b, meliputi:
  - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
  - c. Ketinggian Bangunan (KB);
  - d. Koefisien Tapak Basemen (KTB); dan
  - e. Koefisien Dasar Hijau (KDH).
- (2) Intensitas pemanfaatan ruang setiap zona dan sub zona digambarkan berdasarkan alokasi blok dan sub blok pada setiap pulaunya dan disajikan pada Tabel 1-B sampai dengan Tabel 13-B Lampiran IV-1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (3) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memenuhi intensitas pemanfaatan ruang yang tercantum pada Tabel 1-B sampai dengan Tabel 13-B Lampiran IV-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan ketentuan tambahan sebagai berikut:
  - a. Terhadap nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yaitubangunan penghubung antar bangunan gedung berbentuk selasar, beratap, dan tidak berdinding dengan lebar sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter) tidak diperhitungkan sebagai KDB.
  - b. Terhadap nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yaitu:
    1. luas lantai bangunan yang digunakan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam KLB dengan syarat tidak melebihi 40% (empat puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, dan kelebihan batasan 40% (empat puluh persen) diperhitungkan sebagai KLB;
    2. bangunan khusus parkir berfungsi sebagai prasarana parkir perpindahan moda (*park and ride*), terintegrasi dengan angkutan umum massal, dan bukan bangunan pelengkap dari bangunan utama diperbolehkan luas lantai bangunan mencapai 200% (dua ratus persen) dari KLB yang ditetapkan;
  3. pembebasan perhitungan batasan KLB diberikan pada:
    - a. koridor atau jembatan penghubung antar bangunan yang digunakan pejalan kaki dan terbuka untuk umum;
    - b. ruang mekanikal dan elektrik, instalasi air, tangga, mushola, ruang tunggu pengemudi, dan ruang untuk sektor informal dengan proporsi luas lantai kurang dari 20% (dua puluh persen) pada bangunan bertingkat sedang dan bertingkat tinggi; dan
    - c. ruang evakuasi bencana yang tidak dimanfaatkan untuk kegiatan lain pada bangunan bertingkat tinggi di atas 24 (dua puluh empat) lantai, dialokasikan 1 (satu) lantai atau lebih

setiap 24 (dua puluh empat) lantai dan berlaku setiap kelipatannya;

4. proporsi KLB pada sub zona campuran pada PSL sangat padat dan padat, proporsi bangunan komersial paling kurang 50% (lima puluh persen) dan bangunan hunian paling tinggi 50% (lima puluh persen); dan
  5. penggunaan basemen yang dimanfaatkan untuk kegiatan selain parkir dan fasilitasnya tetap diperhitungkan dalam KLB;
- c. Terhadap ketinggian bangunan (KB) yaitu penambahan jumlah lantai pada bangunan gedung selain pada zona perumahan KDB sedang-tinggi diperkenankan selama masih memenuhi batasan KDB, dan/atau KLB sebagaimana tercantum pada Tabel 1-B sampai dengan Tabel 13-B Lampiran IV-1 serta memenuhi batasan ketinggian pada KKOP; dan
- d. Terhadap Koefisien Tapak Basemen (KTB) yaitu:
1. penggunaan basemen yang berada di bawah prasarana umum dan dimanfaatkan untuk mendukung fungsi sirkulasi pergerakan orang dan kendaraan tidak diperhitungkan sebagai KTB dan pemanfaatannya harus mendapatkan persetujuan Gubernur setelah mendapat pertimbangan dari BKPRD;
  2. pada sub zona R.4, R.5 dan R.6, KTB paling tinggi sama dengan KDB yang telah ditetapkan dalam Tabel 1-B sampai dengan Tabel 13-B Lampiran IV-1, dan hanya digunakan sebagai fungsi penunjang hunian.
- e. Terhadap Koefisien Dasar Hijau (KDH) yaitu perkerasan di permukaan tanah yang dipergunakan sebagai jalan, prasarana parkir, dan plaza tidak diperhitungkan sebagai KDH.

#### Pasal 94

- (1) Intensitas pemanfaatan ruang pada lahan perencanaan yang memiliki lebih dari satu intensitas pemanfaatan ruang pada satu zona, dapat diperhitungkan secara rata-rata dan ketinggian bangunan mengikuti batasan bangunan tertinggi.
- (2) Intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku/tidak diperhitungkan pada penggunaan basemen antara GSJ dengan GSB untuk kepentingan akses stasiun angkutan umum massal berbasis rel.

#### Bagian Keempat Tata Bangunan

#### Pasal 95

- (1) Tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) huruf c, meliputi:
  - a. lahan perencanaan;
  - b. tata bangunan gedung, meliputi:
    1. pagar;
    2. GSB;
    3. jarak bebas bangunan;
    4. ramp;
    5. bangunan di bawah permukaan tanah;
    6. bangunan layang; dan
  - c. pemanfaatan ruang di perairan laut.
  
- (2) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memenuhi ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 96

- (1) Lahan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a, di dalamnya termasuk rencana jalur pedestrian/plaza.
  
- (2) Lahan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat dilakukan pemecahan kaveling hunian menjadi lebih kecil dari batasan luasan sub zona yang telah ditentukan.

#### Pasal 97

- (1) Ketentuan pada pagar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf b angka 1 adalah sebagai berikut:
  - a. Pagar pada bangunan gedung yang berada pada tikungan dan/atau persimpangan harus dimundurkan dan tidak membentuk sudut.
  - b. Zona perkantoran, perdagangan, dan jasa dan zona campuran dirancang tanpa pagar untuk mendukung akses pejalan kaki sekaligus memperkuat karakter kawasan.
  
- (2) Besarnya GSB pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf b angka 2 dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pada semua sub zona yang berbatasan dengan jalan, ditentukan sebagai berikut :
    1. Pada jalan dengan lebar rencana kurang atau sama dengan 12 m (dua belas meter), GSB sebesar 5 m (lima meter); dan
    2. Pada jalan dengan lebar rencana lebih besar dari 12 m (dua belas meter), GSB sebesar 6 m (enam meter);
  - b. Pada semua sub zona yang berbatasan dengan zona terbuka biru, GSB sesuai dengan peraturan yang berlaku, kecuali untuk bangunan tengeran dengan izin khusus dan diatur dalam Panduan Rancang Kota per Pulau yang diatur dalam Peraturan Gubernur.
  - c. Pada zona perkantoran, perdagangan, dan jasa dan zona campuran, ruang antara GSB dan GSJ harus berupa ruang terbuka publik yang

menyatu dengan jalur pejalan kaki di hadapannya dan tidak boleh dimanfaatkan untuk pergerakan kendaraan (termasuk lahan parkir ataupun jalur menurunkan penumpang dari kendaraan), kecuali inlet dan/atau outlet kendaraan.

- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf b angka 3 adalah sebagai berikut:
- a. Jarak bebas bangunan ditentukan berdasarkan ketinggian bangunan dan dikenakan dari lantai dasar sampai lantai paling atas bidang dan/atau dinding terluar suatu massa bangunan ke arah sebagai berikut:
    1. pagar/batas garis sempadan jalan;
    2. batas jarak bebas bangunan lain yang bersebelahan; dan
    3. rencana saluran.
  - b. Sisi bangunan yang dikenakan jarak bebas adalah sebagai berikut:
    1. pada bangunan tipe tunggal, jarak bebas dikenakan pada semua sisi bangunan;
    2. pada bangunan deret, jarak bebas dikenakan pada sisi belakang bangunan; dan
    3. pada bangunan kopel, jarak bebas dikenakan pada salah satu sisi kanan atau kiri yang tidak menempel pada bangunan lain dan pada sisi belakang bangunan.
  - c. Ketentuan dasar jarak bebas bangunan disajikan dalam Tabel 4 Lampiran VII-1 dan Gambar 1 Lampiran VII-2 Peraturan Daerah ini.
  - d. Ketentuan khusus jarak bebas bangunan tipe deret sebagai berikut:
    1. bangunan tipe deret hanya diperkenankan maksimal sampai ketinggian 4 (empat) lantai dan lantai berikutnya dikenakan jarak bebas sesuai dengan ketentuan jarak bebas bangunan pada Tabel 4 Lampiran VII-1 Peraturan Daerah ini dengan lantai dasar dihitung dari lantai dasar bangunan yang mulai dikenakan jarak bebas.
    2. bangunan tipe deret harus menyediakan ruang terbuka bangunan untuk penghawaan dan pencahayaan alami dengan luas sekurang-kurangnya 6 m<sup>2</sup> (enam meter persegi), yang dialokasikan minimal setiap panjang bangunan 15 m (lima belas meter) ke arah dalam dan kelipatannya.
  - e. Ketentuan khusus jarak bebas bangunan dengan bentuk huruf U dan/atau huruf H (dengan lekukan) sebagai berikut:
    1. massa bangunan yang terletak pada dua sisi yang berbeda dianggap sebagai 2 (dua) massa bangunan;
    2. jarak bebas antar kedua massa bangunan ditentukan berdasarkan kedalaman lekukan bangunan;
    3. bila kedalaman lekukan melebihi total jarak bebas kedua massa bangunan, maka lebar lekukan paling kurang sebesar total jarak bebas kedua massa bangunan;
    4. bila kedalaman lekukan kurang dari total jarak bebas kedua massa bangunan, maka lebar lekukan paling kurang sebesar setengah total jarak bebas kedua massa bangunan; dan

5. jarak bebas bangunan dengan bentuk huruf U dan/atau huruf H disajikan dalam Gambar 2 Lampiran VII-2 Peraturan Daerah ini
- f. Ketentuan khusus jarak bebas bangunan terhadap Garis Sempadan Bangunan (GSB) sebagai berikut:
  1. Dalam hal GSB kurang dari jarak bebas bangunan, maka jarak bidang dan/atau dinding terluar suatu massa bangunan ke arah GSJ untuk lantai dasar sampai lantai keempat adalah minimal sebesar GSB, sedangkan untuk lantai kelima atau lebih mengikuti ketentuan jarak bebas bangunan yang ditetapkan; dan
  2. Dalam hal GSB lebih besar dari jarak bebas bangunan, maka jarak bidang dan/atau dinding terluar suatu massa bangunan ke arah GSJ untuk seluruh lantai adalah minimal sebesar GSB.
- (4) Ketentuan ramp sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf b angka 4, tidak boleh melebihi batas yang ditetapkan oleh Gubernur.
- (5) Bangunan di bawah permukaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf b angka 5, dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali untuk bangunan gedung atau basemen ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Pada bangunan ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai, jarak dinding terluar basemen terhadap GSJ, pengaman saluran dan/atau kavelingsebesar paling kurang 3 m (tiga meter);
  - b. Pada bangunan ketinggian maksimal 4 (empat) lantai, jarak dinding terluar basemen terhadap GSJ dan/atau pengaman saluransebesar paling kurang 3 m (tiga meter), dan terhadap batas lahan yang dikuasaisekurang-kurangnya 1 (satu) meter;
  - c. Untuk mendukung efisiensi pergerakan serta keterhubungan antar kegiatan, basemen bersama dapat diterapkan dengan persetujuan Gubernur setelah mendapat pertimbangan BKPRD;
  - d. Ruang bawah tanah antara GSB dan GSJ dapat dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah untuk pembangunan prasarana umum dan utilitas milik Pemerintah Daerah.
- (6) Bangunan layang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf b angka 6, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. bangunan layang dibangun untuk menghubungkan 2 (dua) atau lebih gedung yang berdekatan, dengan fungsi untuk komersial dan jalur pejalan kaki;
  - b. bangunan layang diharuskan memiliki arsitektur bangunan yang unik dan dapat menjadi ikon kawasan;
  - c. ketentuan tinggi bersih (tinggi kolong) minimal 15 (lima belas) meter dari muka tanah;
  - d. luas proyeksi bidang bangunan layang diperhitungkan dalam KDB dan KLB, dan apabila berada pada lebih dari satu lahan perencanaan, perhitungan KDB dan KLB dibebankan pada lahan perencanaan masing-masing secara proporsional;
  - e. bangunan layang di atas prasarana/lahan milik Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Gubernur setelah mendapat pertimbangan BKPRD; dan

- f. ruang udara antara GSB dan GSJ dapat dimanfaatkan pemerintah untuk pembangunan prasarana umum dan utilitas milik Pemerintah Daerah.

#### Pasal 98

- (1) Pemanfaatan ruang di perairan laut tidak diperbolehkan mempersempit dan mengganggu sistem tata air pada kanal vertikal dan kanal lateral.
- (2) Pemanfaatan ruang di perairan laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf c dan huruf d, harus mendapatkan persetujuan Gubernur setelah mendapat pertimbangan BKPRD.

#### Bagian Kelima Prasarana Minimal atau Maksimal

#### Pasal 99

- (1) Prasarana minimal atau maksimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) huruf e, meliputi:
  - a. prasarana umum dan prasarana sosial; dan
  - b. prasarana parkir gedung pada setiap lahan perencanaan.
- (2) Prasarana umum dan prasarana sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, ketentuannya sebagai berikut:
  - a. perhitungan jumlah penghuni berdasarkan unit hunian, setiap 1 (satu) unit hunian berjumlah 4 (empat) jiwa;
  - b. perhitungan dasar kebutuhan luas lahan dan luas lantai bangunan dengan memperhatikan jumlah penduduk yang dilayani;
  - c. pembangunan perumahan vertikal wajib menyediakan fasilitas umum dan sosial sesuai ketentuan luas lantai bangunan;
  - d. pembangunan perumahan KDB sedang-tinggi wajib menyediakan fasilitas umum dan sosial sesuai ketentuan luas lahan serta luas lantai bangunan;
  - e. pengadaan dan pembangunan fasilitas umum dan sosial yang bukan menjadi kewajiban dari pembangunan perumahan sesuai ketentuan luas lahan dan luas lantai bangunan yang ditetapkan; dan
  - f. untuk kegiatan selain hunian wajib menyediakan prasarana minimal sesuai ketentuan perundangan.
- (3) Prasarana parkir gedung pada setiap lahan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, ketentuannya sebagai berikut:
  - a. selama sistem angkutan umum massal belum beroperasi, penyediaannya mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. setelah sistem angkutan umum massal beroperasi, penyediaannya dibatasi paling besar 50 (lima puluh) % dari standar minimal.

#### Bagian Keenam Standar Teknis

#### Pasal 100

- (1) Standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) huruf f, yang digunakan oleh Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar teknis pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### Bagian Ketujuh Dampak

##### Pasal 101

Penanganan dampak kegiatan pemanfaatan ruang dalam suatu sub zona sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) huruf h, dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB X PERIZINAN DAN REKOMENDASI

#### Bagian Kesatu Perizinan

##### Pasal 102

- (1) Setiap orang yang akan melakukan pemanfaatan ruang wajib memiliki izin dari Gubernur yang secara operasional menjadi tugas Kepala SKPD dan/atau instansi terkait sesuai fungsinya.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
  - a. izin untuk luas lahan perencanaan skala kecil; dan
  - b. izin untuk luas lahan perencanaan skala besar.
- (3) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai berikut:
  - a. izin prinsip pemanfaatan ruang;
  - b. izin kegiatan pemanfaatan ruang; dan
  - c. izin pemanfaatan ruang.
- (4) Izin prinsip pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, untuk luas lahan perencanaan tertentu diberikan setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD.
- (5) Izin kegiatan pemanfaatan ruang dan izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf d, diberikan Kepala SKPD bidang perizinan dan/atau instansi terkait sesuai jenis kegiatan yang dilakukan dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundangan-undangan.



Bagian Kedua  
Rekomendasi

Pasal 103

**Kepala SKPD, UKPD dan/atau instansi terkait yang memberikan rekomendasi dalam pemanfaatan ruang, sebagai kelengkapan administrasi dan/atau teknis, harus sesuai RDTR, PZ, dan ketentuan perundang-undangan lainnya.**

Pasal 104

Ketentuan lebih lanjut mengenai perizinan dan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 dan Pasal 103, diatur dengan Peraturan Gubernur.

BAB XI  
INSENTIF DAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu  
Insentif

Pasal 105

Tujuan diberikan insentif sebagai berikut:

- a. mendorong perwujudan rencana struktur ruang, rencana pola ruang dan kawasan strategis yang ditetapkan;
- b. meningkatkan upaya pengendalian perubahan pemanfaatan ruang di kecamatan;
- c. memberikan kepastian hak atas pemanfaatan ruang bagi masyarakat; dan
- d. meningkatkan kemitraan pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang, dan pengawasan penataan ruang.

Pasal 106

Objek pemberian insentif meliputi:

- a. pembangunan pada kawasan yang didorong pengembangan;
- b. penyediaan ruang dan/atau pembangunan fasilitas umum dan/atau sosial; dan
- c. peningkatan kuantitas dan kualitas sistem sirkulasi dan jalur penghubung bagi pejalan kaki termasuk jalur bagi penyandang cacat dan lanjut usia oleh sektor privat.

Pasal 107

(1) Jenis insentif dapat berupa:

- a. keringanan, pengurangan dan pembebasan pajak;
- b. pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
- c. pembangunan dan/atau pengadaan fasilitas umum dan/atau sosial; dan

- d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau Pemerintah Daerah.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD, dan diberikan kepada calon yang akan memanfaatkan ruang sebelum mendapatkan izin kegiatan pemanfaatan ruang.

Bagian Kedua  
Disinsentif

Pasal 108

- (1) Penetapan disinsentif didasarkan atas pertimbangan pemanfaatan ruang dibatasi dan dikendalikan untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- (2) Obyek pengenaan disinsentif diberikan apabila pembangunan dilakukan pada kawasan yang dibatasi perkembangannya

Pasal 109

- (1) Jenis dan disinsentif dapat berupa:
  - a. pengenaan denda secara progresif;
  - b. membatasi penyediaan prasarana, pengenaan kompensasi, dan penalti;
  - c. pelarangan pengembangan untuk pemanfaatan ruang yang telah terbangun; dan
  - d. pengenaan pajak/retribusi yang lebih tinggi disesuaikan besar biayanya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang.
- (2) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan pada seluruh blok atau sub zona.
- (3) Jenis disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD, dan diberikan kepada calon yang akan memanfaatkan ruang sebelum mendapatkan izin kegiatan pemanfaatan ruang.

Pasal 110

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105, Pasal 106, Pasal 107, Pasal 108, dan Pasal 109 diatur dengan Peraturan Gubernur.

BAB XII  
PEMBANGUNAN, KELEMBAGAAN DAN KERJA SAMA USAHA

Bagian Kesatu  
Pembangunan

Pasal 111

- (1) Pembangunan pulau reklamasi dapat dilaksanakan oleh :
  - a. Pemerintah Daerah; atau
  - b. Badan usaha yang bekerja sama dengan Pemerintah Daerah.
- (2) Badan usaha yang bekerjasama dengan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b wajib memiliki izin sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
Kelembagaan

Pasal 112

- (1) Kelembagaan penyelenggaraan penataan ruang ditetapkan secara berjenjang dari tingkat provinsi hingga kecamatan.
- (2) Lingkup kelembagaan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat makro dan mikro.
- (3) Pelaksanaan penyelenggaraan penataan ruang dengan Pemerintah Daerah sekitar dikoordinasikan oleh badan kerja sama antar wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 113

Penyelenggaraan penataan ruang bersifat makro sebagaimana dimaksud pada Pasal 112 ayat (2) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengaturan, pembinaan, dan perencanaan tata ruang dilaksanakan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
- b. pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh SKPD/UKPD di bidang penataan ruang; dan
- c. pengawasan penataan ruang dilaksanakan oleh SKPD/UKPD di bidang pengawasan penataan ruang.

Pasal 114

Penyelenggaraan penataan ruang bersifat mikro sebagaimana dimaksud pada Pasal 112 ayat (2) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. perencanaan tata ruang dilaksanakan oleh SKPD di bidang penataan ruang;
- b. pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh SKPD/UKPD di bidang penataan ruang; dan
- c. pengawasahijan penataan ruang dilaksanakan oleh SKPD/UKPD di bidang pengawasan penataan ruang.

Pasal 115

Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas dan fungsi SKPD dalam penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 sampai dengan Pasal 114, diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Ketiga  
Kerja Sama Usaha

Pasal 116

- (1) Areal tanah hasil reklamasi Pantai Utara Jakarta diberikan status Hak Pengelolaan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah berwenang menggunakan areal tanah hasil reklamasi untuk diusahakan sendiri dan/atau menyerahkan hak-hak penggunaan bangunan di tanah hasil reklamasi kepada pihak lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemanfaatan ruang Kawasan Reklamasi dapat diwujudkan melalui kerjasama antara Pemerintah Daerah dengan Pemerintah, Badan Usaha, dan/atau Masyarakat.
- (4) Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memperoleh izin dari Pemerintah daerah dan perizinan lainnya sesuai perundang-undangan untuk mengembangkan areal tanah hasil reklamasi.
- (5) Untuk mendukung terjadinya mekanisme penyelenggaraan reklamasi dan perizinan yang efektif, dikembangkan sistem pengenaan kewajiban yang seimbang dengan kemanfaatan yang diperoleh oleh mitra pengembang.
- (6) Sistem pengenaan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri dari:
  - a. Kewajiban
  - b. Kontribusi
  - c. Tambahan kontribusi
- (7) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a terdiri dari:
  - a. menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dasar yang dibutuhkan untuk setiap pulau;
  - b. menyediakan infrastruktur penghubung antar pulau; dan
  - c. memberikan kontribusi berupa pengerukan sedimentasi sungai sekitar pulau reklamasi.
- (8) Prasarana, sarana dan utilitas dasar yang dibutuhkan untuk setiap pulau sebagaimana dimaksud pada ayat (7), diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan pengelolaannya dapat dikerjasamakan antara Pemerintah Daerah dan Badan Usaha.
- (9) Kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b terdiri dari:
  - a. memberikan kontribusi lahan seluas 5% dari total luas lahan HPL; dan
  - b. memberikan kontribusi berupa pengerukan sedimentasi sungai di daratan.
- (10) Tambahan kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf c diberikan dalam rangka:
  - a. revitalisasi kawasan Utara Jakarta; dan
  - b. revitalisasi daratan Jakarta secara keseluruhan.

- (11) Tambahan kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) dihitung sebesar 15% (lima belas persen) dari nilai NJOP total lahan yang dapat dijual tahun tambahan kontribusi tersebut dikenakan.
- (12) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme perhitungan, prosedur pembayaran, lokasi, besaran dan jenis pengenaan kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dengan Peraturan Gubernur.
- (13) Ketentuan mengenai kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi untuk Pulau N, Pulau O, Pulau P, dan Pulau Q akan diatur dalam peraturan yang terpisah.

### BAB XIII HAK, KEWAJIBAN DAN PERAN MASYARAKAT

#### Bagian Kesatu Hak Masyarakat

##### Pasal 117

Dalam kegiatan penataan ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta, masyarakat berhak:

- a. berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. berperan serta dalam pengawasan terhadap peyelenggaraan penataan ruang;
- c. mengetahui secara terbuka rencana tata ruang dan peraturan zonasi
- d. menikmati manfaat ruang dan/atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- e. memperoleh penggantian yang layak dan kondisi yang dialami sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- f. mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi;
- g. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan/atau penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada Gubernur; dan
- h. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah daerah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan tidak sesuai rencana tata ruang sehingga menimbulkan kerugian.

##### Pasal 118

Untuk mengetahui rencana tata ruang, masyarakat dapat mengetahui dari informasi yang disampaikan oleh Pemerintah Daerah antara lain melalui media

cetak, media elektronik dan tempat-tempat lain yang mudah diketahui masyarakat.

#### Pasal 119

- (1) Dalam menikmati manfaat ruang dan/atau pertambahan nilai runag sebagai akibat penataan ruang, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Untuk menikmati dan memanfaatkan runag beserta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, menikmati manfaat ekonomi, sosial, dan lingkungan dilaksanakan atas pemilikan, penguasaan, atau pemberian hak tertentu berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

#### Pasal 120

- (1) Hak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian terhadap perubahan peruntukan sebagai akibat pelaksanaan rencana tata ruang diselenggarakan dengan cara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian secara musyawarah sebagaimana dimaksud [ada ayat (1), tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

### Bagian Kedua Kewajiban Masyarakat

#### Pasal 121

Dalam kegiatan penataan ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta, masyarakat wajib:

- a. berperan serta dalam memelihara kualitas ruang;
- b. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- c. memanfaatkan waktu sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat berwenang;
- d. berlaku tertib dalam keikutsertaannya dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
- e. memberi akses terhadap sumber air, pesisir pantai, penanggulangan bencana, penataan kawasan permukiman, dan daerah aliran sungai dalam rangka kepentingan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Ketiga Peran Masyarakat

#### Pasal 122

- (1) Peran masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang meliputi:
  - a. pemberian masukan dalam penentuan arah pengembangan wilayah;

- b. pengidentifikasian berbagai potensi dan masalah pembangunan termasuk bantuan untuk memperjelas hak atas ruang di wilayah dan termasuk pula pelaksanaan tata ruang kawasan;
  - c. bantuan untuk merumuskan rencana tata ruang dan peraturan zonasi;
  - d. pemberian informasi, saran, pertimbangan atau pendapat dalam penyusunan strategis dan struktur pemanfaatan ruang;
  - e. pengajuan usulan keberatan dan perubahan rencana terhadap rancangan rencana tata ruang;
  - f. kerjasama dalam penelitian dan pengembangan dan atau bantuan tenaga ahli; dan
  - g. terjaminnya usulan masyarakat dalam rencana tata ruang.
- (2) Peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang meliputi:
- a. masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang
  - b. kegiatan memanfaatkan ruang yang sesuai dengan kearifan lokal dan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
  - c. peningkatan efisiensi, efektivitas, dan keserasian dalam pemanfaatan ruang darat, ruang laut, ruang udara, dan ruang di dalam bumi dengan memperhatikan kearifan lokal serta sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
  - d. kegiatan menjaga kepentingan pertahanan dan keamanan serta memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup dan sumber daya alam;
  - e. kegiatan investasi dalam pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
  - f. perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang; dan
  - g. bantuan teknik dan pengelolaan dalam pemanfaatan dan/atau kegiatan menjaga, memelihara, dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup.
- (3) Peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang meliputi:
- a. masukan terkait arahan dan/atau peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengeluaran sanksi;
  - b. keikutsertaan dalam memantau dan mengawasi pelaksanaan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
  - c. pelaporan kepada instansi dan/atau pejabat berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
  - d. pengajuan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunann yang dianggap tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
  - e. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang dimaksud dan/atau sumber daya tanah, air, udara dan sumber daya lainnya;
  - f. bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan penertiban pemanfaatan ruang.

Bagian Keempat  
Tahapan Penyampaian Peran Masyarakat

Pasal 123

- (1) Peran masyarakat dalam penataan ruang dalam disampaikan secara langsung dan/atau tertulis kepada Gubernur
- (2) Penyampaian peran masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tahapan:
  - a. perencanaan tata ruang;
  - b. pemanfaatan ruang; dan
  - c. pengendalian pemanfaatan ruang.

Pasal 124

- (1) Untuk penyampaian peran masyarakat dalam perencanaan tata ruang dapat dilaksanakan dengan cara:
  - a. menyampaikan masukan mengenai arah pengembangan, potensi dan masalah, rumusan konsepsi/rancangan rencana tata ruang melalui media komunikasi dan/atau forum pertemuan;
  - b. memberi saran, pertimbangan, pendapat, tanggapan, keberatan, masukan terhadap informasi tentang arah, pengembangan, potensi, dan masalah yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung; dan
  - c. kerja sama dalam perencanaan tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Untuk penyampaian peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan cara:
  - a. menyampaikan masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang melalui media komunikasi dan/atau forum pertemuan;
  - b. kerja sama dalam pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan; dan
  - d. penataan terhadap izin pemanfaatan ruang.
- (3) Untuk penyampaian peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan cara:
  - a. menyampaikan masukan terkait arahan dan/atau peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi kepada pejabat yang berwenang;
  - b. memantau dan mengawasi pelaksanaan rencana tata ruang;
  - c. melaporkan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan; dan
  - d. mengajukan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.



- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyampaian peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Kelima  
Pemberdayaan Peran Masyarakat

Pasal 125

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang, Pemerintah Daerah melakukan pemberdayaan masyarakat untuk menumbuhkan, mengembangkan kesadaran dan meningkatkan tanggung jawab masyarakat dalam penataan ruang.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan cara:
  - a. memberikan dan menyelenggarakan diskusi dan tukar pendapat, dorongan, pengayoman, pelayanan, bantuan teknik, bantuan hukum, pendidikan, dan atau pelatihan;
  - b. menyebarluaskan semua informasi mengenai proses penataan ruang kepada masyarakat secara terbuka;
  - c. mengumumkan dan menyebarluaskan rencana tata ruang kepada masyarakat;
  - d. menghormati hak yang dimiliki masyarakat;
  - e. memberikan penggantian yang layak kepada masyarakat atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
  - f. melindungi masyarakat untuk berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, menikmati manfaat ruang yang berkualitas, dan pertambahan nilai ruang akibat rencana tata ruang yang ditetapkan serta dalam menaati rencana tata ruang; dan
  - g. memperhatikan dan menindaklanjuti saran, usul, atau keberatan dari masyarakat dalam rangka peningkatan mutu pelayanan ruang.

BAB XIV  
HAK KEBERATAN

Pasal 126

- (1) Setiap orang berhak mengajukan keberatan terhadap peta operasional yang disusun dan/atau ditetapkan oleh Kepala SKPD bidang tata ruang.
- (2) Kepala SKPD bidang tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Keberatan terhadap peta operasional diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan terhadap peta operasional berupa menerima atau menolak.

Pasal 127

- (1) Setiap orang dapat mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta kepada Gubernur melalui Kepala SKPD bidang tata ruang.
- (2) Keberatan terhadap pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan yang jelas.
- (3) Gubernur melalui Kepala SKPD bidang tata ruang dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat Keberatan terhadap pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta diterima, harus memberi keputusan atas keberatan terhadap pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang diajukan dapat berupa menerima atau menolak setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah lewat dan Gubernur atau Kepala SKPD bidang tata ruang tidak memberi keputusan, keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan.

#### Pasal 128

- (1) Keberatan yang diterima atau dikabulkan oleh Gubernur atau Kepala SKPD bidang tata ruang menjadi dasar bagi Gubernur untuk mengajukan perubahan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta kepada DPRD.
- (2) Perubahan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan paling kurang 2 (dua) tahun dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

### BAB XV

#### PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

##### Bagian Kesatu Pembinaan

#### Pasal 129

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta, melalui:
  - a. koordinasi;
  - b. sosialisasi;
  - c. pemberian pedoman dan standar;
  - d. bimbingan teknis dan penyuluhan;
  - e. penelitian dan pengembangan;
  - f. penyebaran informasi;
  - g. pengembangan sistem informasi
  - h. pendidikan dan pelatihan; dan
  - i. supervisi dan konsultasi.

- (2) Kegiatan pembinaan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan secara berkesinambungan yang pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## Bagian Kedua Pengawasan

### Pasal 130

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan prinsip transparansi dan akuntabilitas.

### Pasal 131

- (1) Masyarakat dapat berperanserta melakukan pengawasan pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pengawasan penyelenggaraan pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## BAB XVI SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 132

- (1) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang dengan sengaja tidak memperhatikan tidak mengikuti ketentuan kriteria sub zona sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, Pasal 61, Pasal 62, Pasal 63, Pasal 64, Pasal 65, Pasal 66, Pasal 67, Pasal 68, Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, Pasal 72, Pasal 73, Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, Pasal 78, dan Pasal 79 serta tidak memperhatikan pembagian zona pemanfaatan dan sub zona pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (5), dikenakan sanksi administratif.
- (2) Setiap orang yang menyediakan prasarana sistem dan jaringan transportasi tidak sesuai dengan Gambar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3), Pasal 26 ayat (5), Pasal 27 ayat (2), Pasal 28 (3), Pasal 30 ayat (3), Pasal 30 ayat (4), dan Pasal 31 ayat (4), dikenakan sanksi administratif.
- (3) Setiap orang yang menyediakan sistem prasarana dan sarana sumber daya air, serta sistem dan jaringan utilitas tidak mengikuti dan/atau memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal

47, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58 dikenakan sanksi administratif.

#### Pasal 133

- (1) Setiap orang yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada sub zona diperbolehkan namun tidak memiliki izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dikenakan sanksi administratif.
- (2) Setiap orang yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada sub zona yang diizinkan terbatas dan tidak mengikuti ketentuan yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 dikenakan sanksi administratif.
- (3) Setiap orang yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada sub zona diizinkan bersyarat dan tidak mengikuti ketentuan yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 dikenakan sanksi administratif.
- (4) Setiap orang yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada sub zona diizinkan terbatas dan bersyarat dan tidak mengikuti ketentuan yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 dikenakan sanksi administratif.

#### Pasal 134

- (1) Setiap orang yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang tidak mengikuti dan/atau tidak memenuhi ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 dan Pasal 94, dikenakan sanksi administratif.
- (2) Setiap orang yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang tidak mengikuti dan/atau tidak memenuhi ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95, Pasal 96, Pasal 97 dan Pasal 98, dikenakan sanksi administratif.
- (3) Setiap orang yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang tidak memenuhi prasarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99, dikenakan sanksi administratif.
- (4) Setiap orang yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang dan tidak sesuai dengan ketentuan standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100, dikenakan sanksi administratif.
- (5) Setiap orang yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang dan tidak sesuai dengan ketentuan penanganan dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101, dikenakan sanksi administratif.

#### Pasal 135

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132, Pasal 133, dan Pasal 134 dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;

- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan izin;
- f. pembatalan izin;
- g. pembongkaran bangunan;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administratif.

#### Pasal 136

- (1) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf a, dilakukan melalui penerbitan surat peringatan tertulis dari Kepala SKPD bidang tata ruang.
- (2) Surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sekurang-kurangnya memuat:
  - a. rincian pelanggaran dalam penataan ruang;
  - b. kewajiban untuk menyesuaikan kegiatan pemanfaatan ruang sesuai Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantura Jakarta; dan
  - c. tindakan pengenaan sanksi yang akan diberikan.
- (3) Surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan paling banyak 3 (tiga) kali.
- (4) Apabila surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diabaikan, Kepala SKPD bidang tata ruang melakukan tindakan berupa pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf b sampai huruf i sesuai dengan kewenangannya.

#### Pasal 137

- (1) Penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf b dilakukan melalui tahapan:
  - a. Kepala SKPD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 136 ayat (2);
  - b. apabila peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, Kepala SKPD bidang tata ruang menerbitkan surat keputusan penghentian sementara kegiatan pemanfaatan ruang;
  - c. berdasarkan surat keputusan sebagaimana dimaksud pada huruf b, Kepala SKPD bidang tata ruang melakukan penghentian sementara kegiatan pemanfaatan ruang secara paksa; dan
  - d. setelah kegiatan pemanfaatan ruang dihentikan, Kepala SKPD bidang tata ruang melakukan pengawasan agar kegiatan pemanfaatan ruang yang dihentikan tidak beroperasi kembali sampai terpenuhi kewajibannya.
- (2) Penghentian sementara pelayanan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf c dilakukan melalui tahapan:
  - a. Kepala SKPD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 136 ayat (2);

- b. apabila surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, Kepala SKPD bidang tata ruang menerbitkan surat keputusan penghentian sementara pelayanan umum dengan memuat penjelasan dan rincian jenis pelayanan umum yang akan dihentikan sementara;
  - c. berdasarkan surat keputusan penghentian sementara pelayanan umum sebagaimana dimaksud pada huruf b, Kepala SKPD bidang tata ruang berkoordinasi dengan penyedia jasa pelayanan umum untuk menghentikan sementara pelayanan kepada orang yang melakukan pelanggaran; dan
  - d. setelah pelayanan umum dihentikan kepada yang melakukan pelanggaran, Kepala SKPD bidang tata ruang melakukan pengawasan untuk memastikan tidak terdapat pelayanan umum sampai yang melakukan pelanggaran memenuhi kewajibannya.
- (3) Penutupan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf d dilakukan melalui tahapan:
- a. Kepala SKPD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 136 ayat (2);
  - b. apabila peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, Kepala SKPD bidang tata ruang menerbitkan surat keputusan penutupan lokasi;
  - c. berdasarkan surat keputusan penutupan lokasi sebagaimana dimaksud pada huruf b, Kepala SKPD bidang tata ruang bersama Kepala Satpol PP melakukan penutupan lokasi secara paksa; dan
  - d. setelah dilakukan penutupan lokasi, Kepala SKPD bidang tata ruang melakukan pengawasan untuk memastikan lokasi yang ditutup tidak dibuka kembali sampai yang melakukan pelanggaran memenuhi kewajibannya.
- (4) Pencabutan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf e dilakukan melalui tahapan:
- a. Kepala SKPD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 136 ayat (2);
  - b. apabila surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, Kepala SKPD bidang tata ruang mencabut izin menerbitkan surat keputusan pencabutan izin;
  - c. berdasarkan surat keputusan pencabutan izin sebagaimana dimaksud pada huruf b, Kepala SKPD bidang tata ruang memberitahukan kepada orang yang melakukan pelanggaran mengenai status izin yang telah dicabut sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang yang telah dicabut izinnnya; dan
  - d. apabila perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada huruf c diabaikan, Kepala SKPD bidang tata ruang bersama Kepala Satpol PP melakukan tindakan penertiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Pembatalan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf f dilakukan melalui tahapan:
  - a. Kepala SKPD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 136 ayat (2);
  - b. apabila surat peringatan sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, Kepala SKPD bidang tata ruang melakukan pembatalan izin, menerbitkan surat keputusan pembatalan izin;
  - c. berdasarkan surat keputusan pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada huruf b, Kepala SKPD bidang tata ruang memberitahukan kepada orang yang melakukan pelanggaran mengenai status izin yang telah dibatalkan sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang yang telah dibatalkan izinnya; dan
  - d. apabila perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada huruf c diabaikan, Kepala SKPD bidang tata ruang bersama Kepala Satpol PP melakukan tindakan penertiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf g dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.
- (7) Pemulihan fungsi ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf h dilakukan melalui tahapan:
  - a. Kepala SKPD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 136 ayat (2);
  - b. apabila surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, Kepala SKPD bidang tata ruang menerbitkan surat perintah pemulihan fungsi ruang;
  - c. berdasarkan surat perintah sebagaimana dimaksud pada huruf b, Kepala SKPD bidang tata ruang memberitahukan kepada orang melakukan pelanggaran mengenai ketentuan pemulihan fungsi ruang dan cara pemulihan fungsi ruang yang harus dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu;
  - d. Kepala SKPD bidang tata ruang melakukan pengawasan pelaksanaan kegiatan pemulihan fungsi ruang;
  - e. apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada huruf d tidak dapat dipenuhi orang yang melakukan pelanggaran, Kepala SKPD bidang tata ruang bersama Kepala Satpol PP melakukan tindakan pemulihan fungsi ruang secara paksa; dan
  - f. apabila orang yang melakukan pelanggaran dinilai tidak mampu membiayai kegiatan pemulihan fungsi ruang sebagaimana dimaksud pada huruf c, Gubernur dapat mengajukan penetapan pengadilan agar pemulihan dilakukan Pemerintah Daerah atas beban orang yang melakukan pelanggaran tersebut di kemudian hari.

#### Pasal 138

- (1) Denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 huruf i, kepada pelanggaran ketentuan RDTR dan PZ dapat dikenakan secara

tersendiri atau bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135.

- (2) Denda administratif terhadap pelanggaran ketentuan RDTR dan PZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan kriteria:
  - a. Besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran
  - b. Nilai manfaat pemberian sanksi yang diberikan terhadap pelanggaran ketentuan RDTR dan PZ dan/atau;
  - c. Kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran ketentuan RDTR dan PZ.
- (3) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Gubernur yang secara operasional menjadi tugas Kepala SKPD bidang tata ruang sesuai kewenangannya
- (4) Denda administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib disetorkan ke Kas Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

## BAB XVII PENYIDIKAN

### Pasal 139

- (1) Selain pejabat penyidik Polri yang bertugas menyidik tindak pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan Penyidik Pegawai Negeri Sipil Penataan Ruang.
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, pejabat penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang:
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya pelanggaran;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda dan atau surat;
  - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - g. mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pelanggaran dan selanjutnya memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum tersangka atau keluarganya; dan
  - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.



- (3) Dalam melaksanakan tugasnya, penyidik tidak berwenang melakukan penangkapan dan/atau penggeledahan.
- (4) Penyidik membuat berita acara setiap tindakan tentang:
  - a. pemeriksaan tersangka;
  - b. pemasukan rumah;
  - c. penyitaan benda;
  - d. pemeriksaan surat;
  - e. pemeriksaan saksi;
  - f. pemeriksaan ditempat kejadian;
  - g. mengirimkan berkasnya kepada Pengadilan Negeri dan tembusannya kepada Penyidik Polisi Negara Republik Indonesia.
- (5) Mekanisme penyelenggaraan pelanggaran pidana yang dilakukan PPNS sebagaimana dimaksud ayat (2), dan ayat (3), dan ayat (4), sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB XVIII KETENTUAN PIDANA

### Pasal 140

- (1) Apabila orang yang melakukan pelanggaran telah diberikan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 dalam jangka waktu yang ditentukan kewajibannya tidak dipenuhi, dapat diancam sanksi pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal orang yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengakibatkan berkurangnya luas kawasan lindung diancam pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

### Pasal 141

Setiap orang dengan sengaja melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada zona yang tidak diizinkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92, dapat diancam pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 142

Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 wajib disetorkan ke Kas Daerah atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 143

- (1) Aparatur pemerintah yang memberikan izin kegiatan pemanfaatan ruang tidak sesuai Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta, dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Aparatur pemerintah, Ketua RT, dan Ketua RW yang memberikan rekomendasi sebagai kelengkapan izin kegiatan pemanfaatan ruang tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, Rencana Tata Ruang Kawasan

Strategis Pantai Utara Jakarta dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

BAB XIX  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 144

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku maka:

- a. Pelaksanaan Peraturan Gubernur yang berkaitan dengan penataan ruang kawasan yang telah ada dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini;
- b. Izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlaku izin;
- c. Izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini, berlaku ketentuan:
  1. untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin tersebut disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini; dan
  2. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, diberikan masa transisi selama 2 (dua) tahun untuk disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Daerah ini.
- d. Pemanfaatan ruang yang izinnya sudah habis dan tidak sesuai dengan Peraturan Daerah ini dilakukan penyesuaian berdasarkan Peraturan Daerah ini.

BAB XX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 145

Pada saat Peraturan daerah ini mulai berlaku, maka:

- a. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta; dan
  - b. Peraturan Gubernur Nomor 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta,
- dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 146

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

**Ditetapkan di Jakarta**  
**Pada tanggal ....**  
**2015**

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

BASUKI TJAHAJA PURNAMA

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal  
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

SAEFULLAH

LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN..... NOMOR.....

DRAFT

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR ... TAHUN ....

TENTANG

RENCANA TATA RUANG  
KAWASAN STRATEGIS PANTAI UTARA JAKARTA

A. PENJELASAN UMUM

Kawasan Pantai Utara Jakarta merupakan kawasan strategis bagi DKI Jakarta, baik sebagai ibukota provinsi sekaligus sebagai ibukota negara. Areal sepanjang pantai sekitar 32 Km tersebut merupakan pintu gerbang dari arah laut, dengan berbagai aktivitas masyarakat dan pembangunan yang sangat beragam, termasuk objek-objek vital yang ada di kawasan tersebut. Mengacu pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Pasal 10 Ayat 1) yang mengatur bahwa setiap provinsi berwenang untuk menetapkan Kawasan Strategis Provinsi maka berdasarkan RTRW 2030, Pantai Utara Jakarta ditetapkan sebagai Kawasan Strategis Provinsi. Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Pasal 26 Ayat 4) yang mengatur penetapan dan pelaksanaan kebijakan dalam bidang tata ruang, sumber daya alam dan lingkungan hidup, pengendalian penduduk dan pemukiman, transportasi, industri, perdagangan dan pariwisata, sebagai kewenangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Kawasan Pantai Utara pada awalnya dikategorikan sebagai Kawasan Andalan, yaitu kawasan yang mempunyai nilai strategis dipandang dari sudut pandang ekonomi dan perkembangan kota, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 1994. Upaya untuk mewujudkan fungsi Kawasan Pantai Utara Jakarta sebagai Kawasan Andalan, dapat dilakukan melalui reklamasi pantai utara sekaligus menata ruang daratan pantai yang ada secara terarah dan terpadu, merupakan nomenklatur dari ditetapkannya Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta.

Menindaklanjuti kebijakan Pemerintah Pusat tentang pengembangan dan penataan di Kawasan Andalan Pantai Utara Jakarta, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.

Dalam perkembangan terkini, Pemerintah Pusat menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur

(Jabodetabekpunjur). Cakupan kawasan ini merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 yang menetapkan kawasan Jabodetabekpunjur sebagai kawasan strategis nasional, yang oleh karenanya diperlukan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang secara terpadu. Penetapan ini terkait dengan arahan kawasan strategis nasional sebagai kawasan ekoregion.

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur, maka Keppres Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta, khususnya yang terkait dengan penataan ruang dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini memberi efek pada peraturan di tingkat daerah, khususnya yang terkait dengan penataan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta, yaitu Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.

Pada dasarnya Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tetap membuka peluang dilakukannya pembangunan melalui reklamasi, yang terintegrasi dengan area revitalisasi pada daratannya. Hal ini berbeda dengan Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 di mana reklamasi dapat dilakukan dengan memperpanjang daratan. Sedangkan, Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 mengatur reklamasi harus dilakukan dengan membentuk pulau, di mana ada kanal lateral berjarak  $\pm$  200-300 meter di antara daratan dengan pulau reklamasi, tergantung dari zonasinya. Oleh karena itu dalam pelaksanaannya diperlukan perencanaan ulang (*replanning*) Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang mencakup pulau reklamasi dan revitalisasi daratan, sesuai amanat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Pasal 10 Ayat 1, kawasan strategis provinsi perlu ditetapkan melalui suatu peraturan daerah dan oleh karenanya Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagai salah satu kawasan strategis provinsi sebagaimana ditetapkan dalam RTRW Provinsi DKI Jakarta 2030 perlu dibuatkan landasan hukumnya dalam bentuk Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara sebagai revisi Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 8 Tahun 1995.

Tingginya kebutuhan masyarakat terhadap pengembangan kawasan Teluk Jakarta, telah mendorong untuk dilakukannya pembahasan-pembahasan perencanaan antara pihak Pemerintah Daerah, Pemerintah Pusat dan sektoral serta masyarakat dan dunia usaha. Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta selain diharapkan akan menjadi acuan bagi semua perencanaan di Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta, juga dapat tumbuh sebagai *green-city* yang memadukan *eco-city* dan *waterfront-city* yang bersifat mandiri menuju *resilience-city* sebagai solusi yang diharapkan paling mampu mengakomodasi berbagai kepentingan, antara lain lingkungan hidup, ekonomi dan sosial serta keamanan bagi semua para pemangku kepentingan atau stakeholders yang terlibat di Pantai Utara Jakarta.

Kebijakan tata ruang nasional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan arahan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dan dokumen KLHS (Kajian Lingkungan Hidup Strategis) Teluk Jakarta Tahun 2010 serta amanat yang diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang RTRW DKI Jakarta 2030 merupakan acuan dalam penetapan peraturan dalam rangka penataan Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.

Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur menetapkan Pantai Utara sebagai bagian dari Kawasan Strategis Nasional dan Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang RTRW DKI Jakarta 2030 menetapkan Pantai Utara Jakarta sebagai Kawasan Strategis Provinsi (KSP). Dalam konteks ini maka peraturan yang pernah diterbitkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tentang penataan dan reklamasi Pantai Utara Jakarta, yaitu Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 8 Tahun 1995, harus direvisi sesuai dengan regulasi terbaru.

## B. PASAL DEMI PASAL

### **Pasal 1**

Cukup jelas.

### **Pasal 2**

Cukup jelas.

### **Pasal 3**

Ayat (1) Lokasi kepulauan reklamasi terletak pada lokasi tegak lurus hingga kedalaman sekitar 8 meter, tergantung pada keberadaan objek vital dan penyesuaian bentuk pulau

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta termasuk ke dalam Daerah Administratif Jakarta Utara dan bukan Kabupaten Kepulauan Seribu karena memiliki karakteristik perkotaan yang dominan sehingga lebih cocok masuk ke dalam daerah administratif Undang-Undang kota, dibandingkan Kabupaten Kepulauan Seribu yang memiliki karakteristik non perkotaan.

Ayat (4) Cukup jelas.

Ayat (5) Cukup jelas.

Ayat (6) Cukup jelas.

Ayat (7) Cukup jelas.

Ayat (8) Cukup jelas

Ayat (9) Cukup jelas

**Pasal 4**

Huruf a Perdagangan, jasa, MICE (*Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions*) dan Lembaga Keuangan termasuk bagian dari sektor jasa.

Huruf b Cukup jelas

Huruf c Cukup jelas

Huruf d Cukup jelas

Huruf e Cukup jelas

**Pasal 5**

Cukup jelas.

**Pasal 6**

Cukup jelas.

**Pasal 7**

Cukup jelas.

**Pasal 8**

Cukup jelas.

**Pasal 9**

Cukup jelas.

**Pasal 10**

Cukup jelas.

**Pasal 11**

Cukup jelas.

**Pasal 12**

Cukup jelas.

**Pasal 13**

Cukup jelas.

**Pasal 14**

Cukup jelas.

**Pasal 15**

Cukup jelas.

**Pasal 16**

Cukup jelas.

**Pasal 17**

Cukup jelas.

**Pasal 18**

Cukup jelas.

**Pasal 19**

Cukup jelas.

**Pasal 20**

Cukup jelas.

**Pasal 21**

Cukup jelas.

**Pasal 22**

Cukup jelas.

**Pasal 23**

Cukup jelas.

**Pasal 24**

Cukup jelas.

**Pasal 25**

Cukup jelas.

**Pasal 26**

Ayat (1) Keterangan lokasi dalam pasal ini merupakan koridor yang perlu dikaji lebih lanjut ke dalam trase yang lebih pesisi dan mengacu ke Peta RDTR bila ada sehingga lokasi tidak dikunci dalam pasal ini.

Ayat (2) Cukup jelas

Ayat (3) Cukup jelas

Ayat (4) Cukup jelas

Ayat (5) Cukup jelas

**Pasal 27**

Cukup jelas.

**Pasal 28**

Cukup jelas.

**Pasal 29**

Cukup jelas.

**Pasal 30**

Ayat (1)

Huruf a Cukup jelas

Huruf b Cukup jelas

Huruf c Cukup jelas

Huruf d Yang dimaksud mempertimbangkan aspek lingkungan adalah mempertimbangkan adanya polusi akibat pembangunan dan akibat aktivitas



perjalanan di jalan arteri. Yang dimaksud dengan mempertimbangkan stabilitas konstruksi adalah mempertimbangkan daya dukung tanah yang akan dibangun jalan dan juga stabilitas tanggul.

Ayat (2) Cukup jelas

Ayat (3) Cukup jelas

Ayat (4) Cukup jelas

**Pasal 31**

Cukup jelas.

**Pasal 32**

Cukup jelas.

**Pasal 33**

Cukup jelas.

**Pasal 34**

Cukup jelas.

**Pasal 35**

Cukup jelas.

**Pasal 36**

Cukup jelas.

**Pasal 37**

Cukup jelas.

**Pasal 38**

Cukup jelas.

**Pasal 39**

Cukup jelas.

**Pasal 40**

Cukup jelas.

**Pasal 41**

Cukup jelas.

**Pasal 42**

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Mandiri sebagaimana dimaksud adalah penyediaan dan pengelolaan prasarana drainase, air bersih, air limbah, dan persampahan di Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta menjadi kewajiban pengelola pulau reklamasi dan tidak diperkenankan membebani wilayah daratan DKI Jakarta. Tidak membebani wilayah daratan DKI Jakarta

sebagaimana dimaksud adalah tidak menggunakan dan/atau tidak mengurangi sumber daya alam dan binaan wilayah daratan DKI Jakarta serta tidak menambah beban pencemaran terhadap wilayah daratan DKI Jakarta.

Ayat (3)

Cukup jelas.

**Pasal 43**

Cukup jelas.

**Pasal 44**

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Kapasitas andalan adalah kapasitas di mana waduk dapat menampung debit andalan yaitu distribusi optimal volume air per bulannya.

Ayat (4) Cukup jelas.

Ayat (5) Cukup jelas.

Ayat (6) Cukup jelas.

**Pasal 45**

Cukup jelas.

**Pasal 46**

Cukup jelas.

**Pasal 47**

Cukup jelas.

**Pasal 48**

Cukup jelas.

**Pasal 49**

Cukup jelas.

**Pasal 50**

Cukup jelas.

**Pasal 51**

Cukup jelas.

**Pasal 52**

Cukup jelas.

**Pasal 53**

Cukup jelas.

**Pasal 54**

Cukup jelas.

**Pasal 55**

Cukup jelas.

**Pasal 56**

Cukup jelas.

**Pasal 57**

Cukup jelas.

**Pasal 58**

Cukup jelas.

**Pasal 59**

Cukup jelas.

**Pasal 60**

Ayat (1) Pengembangan sempadan pantai harus dapat mencegah abrasi dengan pembatasan bangunan penunjang rekreasi pantai, pelarangan semua jenis kegiatan yang dapat menurunkan luas, nilai ekologis, dan estetika kawasan serta fungsi lindung sempadan pantai.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Cukup jelas.

Ayat (4) Cukup jelas.

Ayat (5) Cukup jelas.

**Pasal 61**

Cukup jelas.

**Pasal 62**

Cukup jelas.

**Pasal 63**

Cukup jelas.

**Pasal 64**

Cukup jelas.

**Pasal 65**

Cukup jelas.

**Pasal 66**

Cukup jelas.

**Pasal 67**

Ayat (1)

Sub zona rumah susun dikembangkan dengan memperhatikan kelengkapan sarana prasarana dan meminimalisir aktivitas gangguan samping, serta pengaturan fasade dengan sinkronisasi ketinggian antarbangunan yang dapat mempengaruhi sirkulasi udara dan pencahayaan

Ayat (2)

Satu unit rumah susun diasumsikan untuk satu keluarga dengan jumlah anggota keluarga 4 orang

Rumah susun harus mampu mempertahankan fungsi resapan air, ruang penyangga, dan RTH; serta memperhatikan kenyamanan, kelengkapan sarana prasarana, pengaturan fasade dengan sinkronisasi ketinggian antarbangunan yang dapat mempengaruhi sirkulasi udara dan pencahayaan.

### **Pasal 68**

Ayat (1)

Sub zona rumah susun umum dikembangkan dengan memperhatikan kelengkapan sarana prasarana dan meminimalisir aktivitas gangguan samping, serta pengaturan fasade dengan sinkronisasi ketinggian antarbangunan yang dapat mempengaruhi sirkulasi udara dan pencahayaan

Ayat (2)

Satu unit rumah susun umum diasumsikan untuk satu keluarga dengan jumlah anggota keluarga 4 orang

Rumah susun umum harus mampu mempertahankan fungsi resapan air, ruang penyangga, dan RTH; serta memperhatikan kenyamanan, kelengkapan sarana prasarana, pengaturan fasade dengan sinkronisasi ketinggian antarbangunan yang dapat mempengaruhi sirkulasi udara dan pencahayaan

### **Pasal 69**

Cukup jelas.

### **Pasal 70**

Cukup jelas.

### **Pasal 71**

Cukup jelas.

### **Pasal 72**

Cukup jelas.

### **Pasal 73**

Cukup jelas.

### **Pasal 74**

Cukup jelas.

**Pasal 75**

Cukup jelas.

**Pasal 76**

Cukup jelas.

**Pasal 77**

Cukup jelas.

**Pasal 78**

Sub zona terbuka biru dikembangkan dengan serasi dan seimbang antara ruang terbangun dengan tidak terbangun dengan memanfaatkan bahan material atau desain kawasan terbuka dengan memperhatikan daya serap air permukaan.

**Pasal 79**

Cukup jelas.

**Pasal 80**

Cukup jelas.

**Pasal 81**

Cukup jelas.

**Pasal 82**

Cukup jelas

**Pasal 83**

Cukup jelas.

**Pasal 84**

Cukup jelas.

**Pasal 85**

Cukup jelas.

**Pasal 86**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan kegiatan diperbolehkan adalah kegiatan atau penggunaan/pemanfaatan ruang yang memiliki sifat sesuai dengan peruntukan ruang yang direncanakan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan kegiatan yang diizinkan terbatas adalah kegiatan atau penggunaan/ pemanfaatan ruang dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut: (a)

pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan; (b) pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan. Pembatasan ini dilakukan dengan menurunkan nilai maksimal dan meninggikan nilai minimal dari intensitas ruang dalam peraturan zonasi; (c) pembatasan jumlah pemanfaatan, jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus. Contoh: dalam sebuah zona perumahan yang berdasarkan standar teknis telah cukup jumlah prasarana peribadatnya, maka aktivitas rumah ibadah.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan kegiatan diizinkan bersyarat adalah penggunaan/pemanfaatan ruang diperlukan persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus. Persyaratan dimaksud diperlukan mengingat penggunaan/pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya. Contoh persyaratan umum antara lain: (a) dokumen AMDAL; (b) dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL); (c) dokumen Analisis Dampak Lalu-lintas (ANDALIN); (d) pengenaan disinsentif misalnya biaya dampak pembangunan (*development impact fee*).

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan kegiatan diizinkan terbatas dan bersyarat adalah kegiatan yang terkena ketentuan dalam kegiatan yang diizinkan terbatas dan ketentuan dalam kegiatan yang diizinkan bersyarat.

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan kegiatan tidak diizinkan adalah kegiatan atau penggunaan/pemanfaatan ruang yang memiliki sifat tidak sesuai dengan peruntukan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.

#### Ayat (3)

- Jenis kegiatan dalam sub zona mempertimbangkan:
- a. kualitas ruang zona dan/atau sub zona yang diharapkan;
  - b. kesesuaian kegiatan zona dan/atau sub zona;
  - c. sesuai dengan standar prasarana penunjang zona dan/atau sub zona;
  - d. dampak kegiatan pada suatu zona dan/atau sub zona; dan
  - e. daya dukung lingkungan dan/atau prasarana dan utilitas.

### **Pasal 87**

Cukup jelas.

**Pasal 88**

Cukup jelas.

**Pasal 89**

Cukup jelas.

**Pasal 90**

Cukup jelas.

**Pasal 91**

Cukup jelas.

**Pasal 92**

Cukup jelas.

**Pasal 93**

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas LP yang dikuasai.

Formulasi intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebagai berikut:

$$KDB = \frac{\text{Luas Lantai Dasar}}{\text{Luas LP}} \times 100\%$$

Huruf b

Yang dimaksud dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah nilai hasil perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dengan luas LP yang dikuasai.

Formulasi intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebagai berikut:

$$KLB = \frac{\text{Luas Seluruh Lantai Bangunan}}{\text{Luas LP}}$$

Huruf c

Ketinggian Bangunan (KB) adalah jumlah keseluruhan lantai bangunan dengan memperhatikan ketentuan tinggi ruang setiap lantai bangunan dan ketinggian peil lantai dasar.

KB dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) kelompok ketinggian bangunan, meliputi:

- a. bangunan bertingkat rendah untuk ketinggian 1 (satu) sampai 4 (empat) lantai;
- b. bangunan bertingkat sedang untuk ketinggian bangunan 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai; dan
- c. bangunan bertingkat tinggi untuk ketinggian di atas 8 (delapan) lantai.

Huruf d

Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan LP yang dikuasai sesuai RDTR dan PZ.

Formulasi intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan Koefisien Tapak Basemen (KTB) sebagai berikut:

$$KTB = \frac{\text{Luas Tapak Basemen}}{\text{Luas LP}} \times 100\%$$

Huruf e

Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan dan luas LP yang dikuasai sesuai RDTR dan PZ.

Formulasi intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan Koefisien Dasar Hijau (KDH) sebagai berikut:

$$KDH = \frac{\text{Luas Dasar Hijau}}{\text{Luas LP}} \times 100\%$$

**Pasal 94**

Cukup jelas.

**Pasal 95**

Cukup jelas.

**Pasal 96**

Cukup jelas.

**Pasal 97**

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan dimundurkan dan tidak membentuk sudut pada ayat ini bertujuan agar tidak menghalangi jarak pandang kendaraan.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)



Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Pada bangunan tanpa gedung parkir yang dialokasikan memanjang mengikuti struktur jalan dihadapannya, inlet dan/atau outlet kendaraan tidak diperbolehkan dialokasikan pada setiap persil melainkan dialokasikan secara terbatas dengan jarak minimal 100 (seratus) meter.

**Pasal 98**

Cukup jelas.

**Pasal 99**

Cukup jelas.

**Pasal 100**

Cukup jelas.

**Pasal 101**

Cukup jelas.

**Pasal 102**

Cukup jelas.

**Pasal 103**

Cukup jelas.

**Pasal 104**

Cukup jelas.

**Pasal 105**

Cukup jelas.

**Pasal 106**

Cukup jelas.

**Pasal 107**

Cukup jelas.

**Pasal 108**

Cukup jelas.

**Pasal 109**

Cukup jelas.

**Pasal 110**

Cukup jelas.

**Pasal 111**

Cukup jelas.

**Pasal 112**

Cukup jelas.

**Pasal 113**

Cukup jelas.

**Pasal 114**

Cukup jelas.

**Pasal 115**

Cukup jelas.

**Pasal 116**

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Cukup jelas.

Ayat (4) Cukup jelas.

Ayat (5) Cukup jelas.

Ayat (6) Cukup jelas.

Ayat (7)

Huruf a

Yang dimaksud prasarana sarana dan utilitas dasar antara lain meliputi Ruang Terbuka Hijau, Ruang Terbuka Biru, Jaringan angkutan umum massal, jaringan jalan, jalur sepeda, jalur pejalan kaki, jaringan utilitas, sempadan pantai pada pantai publik, sarana pengolahan limbah cair dan padat, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang luasnya

Huruf b

Yang dimaksud infrastruktur penghubung antar pulau antara lain meliputi jaringan jalan dan jembatan antar pulau, jaringan angkutan umum massal, dll.

Huruf c

Cukup jelas

Ayat (8)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud penyediaan lahan seluas 5% dari luas lahan HPL adalah:

- Dihasilkan dari perhitungan gross-to-gross dengan formulasi sebagai berikut:

a. Formulasi penyediaan prasarana, sarana dan utilitas dalam kontribusi lahan 5%:

**Luas peruntukan prasarana, sarana dan utilitas**  
= Proporsi prasarana, sarana dan utilitas pulau x  
(5% x Luas HPL)

b. Formulasi luas kontribusi lahan bersih yang diserahkan:

**Luas lahan bersih yang diserahkan**= (5% x luas lahan HPL) – Luas peruntukan prasarana, sarana dan utilitas (Formulasi a)

- Kontribusi 5% lahan tersebut disediakan pada setiap pulau reklamasi yang dibangun dan tidak dapat digabungkan dengan pulau reklamasi lainnya
- Kontribusi 5% lahan tersebut dialokasikan pada lahan reklamasi yang memiliki nilai manfaat dan produktivitas yang optimal untuk kepentingan DKI Jakarta utamanya akan dimanfaatkan untuk pembangunan kawasan rumah susun umum yang terpadu dengan prasarana sarana pendukungnya.

Huruf c

Cukup jelas

Ayat (9) Cukup jelas.

Ayat (10) Cukup jelas.

Ayat (11) Formulasi tambahan kontribusi adalah sebagai berikut:

**Tambahan kontribusi** = 15% x NJOP x Total luas saleable

Ayat (12) Cukup jelas.

Ayat (13) Cukup jelas.

**Pasal 117**

Cukup jelas.

**Pasal 118**

Cukup jelas.

**Pasal 119**

Cukup jelas.

**Pasal 120**

Cukup jelas.

**Pasal 121**

Cukup jelas.

**Pasal 122**

Cukup jelas.

**Pasal 123**

Cukup jelas.

**Pasal 124**

Cukup jelas.

**Pasal 125**

Cukup jelas.

**Pasal 126**

Cukup jelas.

**Pasal 127**

Cukup jelas.

**Pasal 128**

Cukup jelas.

**Pasal 129**

Cukup jelas.

**Pasal 130**

Cukup jelas.

**Pasal 131**

Cukup jelas.

**Pasal 132**

Cukup jelas.

**Pasal 133**

Cukup jelas.

**Pasal 134**

Cukup jelas.

**Pasal 135**

Cukup jelas.

**Pasal 136**

Cukup jelas.

**Pasal 137**

Cukup jelas.

**Pasal 138**

Cukup jelas.

**Pasal 139**

Cukup jelas.

**Pasal 140**

Cukup jelas.

**Pasal 141**

Cukup jelas.

**Pasal 142**

Cukup jelas.

**Pasal 143**

Cukup jelas.

**Pasal 144**

Cukup jelas.

**Pasal 145**

Cukup jelas.

**Pasal 146**

Cukup jelas.