

**MATERI TEKNIS PENCABUTAN PERATURAN DAERAH NOMOR 11
TAHUN 1992 TENTANG PENATAAN DAN PENGELOLAAN
KEPULAUAN SERIBU KOTAMADYA JAKARTA UTARA**

DAFTAR ISI..... i

DAFTAR GAMBAR..... ii

DAFTAR TABEL..... iii

BAB I LATAR BELAKANG

BAB II KAJIAN KEBIJAKAN

BAB III TINJAUAN LITERATUR.....

BAB IV GAMBARAN UMUM KONDISI EKSISTING.....

BAB V POTENSI DAN KENDALA

**BAB VI KONSEP DAN
RENCANA.....**

BAB I

LATAR BELAKANG

. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2011 Lampiran II dan III tentang Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Nasional tahun 2010 - 2025, arahan terkait Kepulauan Seribu dan sekitarnya adalah sebagai Kawasan Pengembangan Pariwisata Nasional dan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional. Kawasan Strategis Pariwisata Nasional adalah kawasan yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata nasional yang mempunyai pengaruh penting dalam satu atau lebih aspek, seperti pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pemberdayaan sumber daya alam, daya dukung lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan. Selain itu Kepulauan Seribu juga ditetapkan menjadi Taman Nasional Laut dengan Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 162/Kpts-II/1995 dan No. 6310/Kpts-II/2002 yang dikelola oleh Balai Taman Nasional Laut Kepulauan Seribu, Departemen Kehutanan dengan luas wilayah sebesar 107.489 hektare dan kurang lebih 44 buah pulau. Kepulauan Seribu mempunyai pulau yang ditunjuk sebagai pulau suaka alam seperti Pulau Rambut dan Pulau Onrust yang ditunjuk sebagai pulau cagar budaya. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, disebutkan Taman Nasional Laut termasuk dalam Kawasan Lindung Nasional, oleh karena itu Kepulauan Seribu termasuk sebagai Kawasan Lindung Nasional dan diarahkan pada rehabilitasi dan pemantapan fungsi kawasan lindung. Serta disebutkan pula dalam Peraturan Presiden Nomor 60 tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kawasan Perkotaan Jabodetabekpunjur bahwa Kepulauan Seribu merupakan salah satu dari 189 kawasan perkotaan yang masuk cakupan kawasan Jabodetabekpunjur, dan sudah terdapat beberapa arahan terkait tata ruangnya.

Peraturan Daerah Nomor 11 tahun 1992 tentang Penataan dan Pengelolaan Kepulauan Seribu Kotamadya Jakarta Utara sudah tidak relevan dengan kondisi saat ini. Dari segi wilayah administratif Kecamatan Kepulauan Seribu yang merupakan bagian dari Kotamadya Jakarta Utara ditingkatkan statusnya menjadi Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu dengan maksud untuk meningkatkan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat, serta pengelolaan Kepulauan Seribu. Dari segi tata ruang arahan pengembangan Kepulauan Seribu menjadi kawasan pariwisata maritim berkelanjutan berskala global dengan salah satu penataan wilayah Provinsi DKI Jakarta bertujuan untuk mewujudkan penataan pesisir dan Kepulauan Seribu yang berkelanjutan dan berkeadilan. Maka dari itu perlu dilakukan penyesuaian terhadap beberapa hal yang sudah tidak relevan dalam Peraturan Daerah Nomor 11 tahun 1992, seperti keterbatasan intensitas pemanfaatan ruang, adanya permasalahan pada Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dan pemanfaatan ruang pada laut dangkal. Terdapat kewajiban penyerahan lahan 40% kepada Pemerintah Daerah dalam klausul Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) serta terkait isu investasi yang selama ini kurang berkembang dan kurang bisa menarik investor untuk mengembangkan kawasan tersebut.

Terlebih lagi dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK), Peraturan Pelaksanaan turunannya dan RDTR, maka perlu dilakukan penyesuaian terhadap NSPK yang secara konsep dan prinsip serta semangat dari UUCK dalam hal kemudahan berusaha sudah tidak valid dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku saat ini. Hal yang perlu menjadi perhatian terutama terkait kewenangan dan kelembagaan pada wilayah Kepulauan Seribu mengingat wilayah kepulauan seribu memiliki karakteristik yang berbeda dengan kawasan daratan pada umumnya.

BAB II TINJAUAN LITERATUR

Pengembangan Pulau wisata untuk Kepulauan Seribu dapat mengacu kepada pengembangan wisata bahari dan resort di negara lain yang lebih berkembang. Adalah suatu anugrah bahwa Indonesia dipenuhi dengan belasan ribu pulau dan begitu banyak pulau kecil yang menawarkan pemandangan dan pengalaman yang sangat indah yang setara dengan beberapa destinasi pulau wisata di negara lain namun di negara lain sudah jauh lebih dikembangkan sejak bertahun-tahun yang lalu dan telah menjadi terkenal di seantero dunia, misalnya adalah wisata ke Republic of Maldives. Dimana untuk Republik yang terdiri dari pulau-pulau kecil tersebut, sumber penghasilan dari pulau wisata telah menjadi penghasil devisa nomor satu yang menghidupinya dan terus memungkinkan keberlangsungan eksistensi Maldives di dunia. Pada hari ini Maldives terus berusaha keras mengembangkan berbagai pulau wisata berkelas dengan dukungan pemerintah sangat terbuka bagi investor yang akan mengembangkan wisata resort agar dapat membantu memelihara dan memperbaiki pulau-pulau yang jika tidak dipelihara maka akan punah karena erosi dan pada akhirnya tenggelam. Mengingat titik tertinggi di pulau-pulau di Maldives adalah pada +2 m dari pasang sedang. Ada beberapa faktor pendorong dalam pengembangan wisata resort/bahari di seluruh dunia, antara lain :

1. semua negara bersaing menarik investor untuk meningkatkan devisa negaranya dari sektor pariwisata.
2. dalam persaingan tersebut berbagai negara melihat kesempatan ekspansi ke area pulau-pulau kecil karena adanya kesadaran untuk mempertahankan eksistensinya dan dikembangkan potensinya dengan penuh pertimbangan untuk masa depan meningkatkan mutu serta kualitas wisatanya untuk kemudian dioperasikan oleh sebuah operator profesional.
3. hal di atas terkait sangat kuat dengan kenyataan bahwa permukaan air laut naik 6 cm setiap tahun karena terjadinya pemanasan global dan mencairnya es abadi di kutub utara/kutub selatan, jika tidak dipertahankan maka yang akan terkena dampak pertama adalah pulau-pulau kecil.
4. untuk dapat menyelamatkan keberadaan pulau-pulau kecil, di berbagai negara dilakukan revisi undang-undang dan peraturan yang diterapkan pada pulau-pulau kecil agar lebih siap di masa depan untuk mitigasi bencana seperti tsunami dan kenaikan muka air laut yang berlangsung terus menerus, dan bencana-bencana lainnya.

Negara Republic of Maldives sendiri memiliki ketentuan pengembangan wisata resort, yang dituangkan oleh *Ministry of Tourism Maldives*, kedalam suatu dokumen *Resort development guidelines* terkait dengan *Tourism Act* dan *Environmental Guideline Maldives*, dan telah diperbarui pada tahun 2005. Di dalam dokumen tersebut mengatur tentang Daya dukung untuk pulau-pulau yang berkembang dan dikembangkan sebagai resort/fasilitas wisata, misalnya ketentuan dalam hal perhitungan area yang dapat didaftarkan (*registered area*) dan dikembangkan, implementasi intensitas pemanfaatan ruang sebesar 30% dan juga mengatur standar terhadap fasilitas wisata resort di pulau yang akan dikembangkan.

Dalam pengembangan pulau sebagai objek wisata, pada saat pembangunan pasti ada pengebangan pohon/vegetasi akibat terkena konstruksi bangunan. Pengebangan terhadap vegetasi alami pulau hanya dilakukan pada area yang akan terkena dampak konstruksi selebihnya vegetasi tetap dipertahankan dalam pulau tumbuh secara alami dan tidak

membiarkan beberapa bagian dalam pulau menjadi tandus dan gersang. Oleh karena itu pengaturan jumlah bangunan yang akan dibangun dalam pulau harus disesuaikan dengan kebutuhan fasilitas wisata sehingga tidak banyak dilakukan penebangan vegetasi. Dalam pengembangannya lebih mengedepankan arsitektur pulau yang alami dan tropis.

1. Pengaturan Lingkungan Pulau

Pengembangan pulau diatur sehingga pulau tidak menjadi padat. Area maksimum yang dapat dimanfaatkan adalah 30% dari total luas lahan. Sedangkan ketinggian bangunan diperkenankan 2 sampai 3 lantai tujuannya untuk menghemat pemanfaatan lahan. Didalam pulau sendiri area yang dapat dibangun maksimal 5 meter dari batas garis sempadan pantai/vegetasi garis pantai ke arah dalam pulau. Bangunan resor pun diizinkan dibangun di atas laguna/laut dangkal dengan tujuan meningkatkan tampilan fisik pulau tetapi bukan karena kekurangan ruang di dalam pulau. Ruang tapak bangunan yang dibangun di atas laguna/laut dangkal luasnya sama dengan ruang di dalam pulau.

2. Pengaturan *view/image* di Pulau resor

Orientasi bangunan pada pulau resor diorientasikan ke arah pantai/laut. Tidak ada view ruang yang tertutup oleh bangunan kecuali untuk bangunan penunjang. Sehingga area pantai dapat diakses oleh semua bangunan untuk kepuasan wisatawan terutama pada bangunan kamar-kamar harus menghadap pantai dan dibangun minimal 5 meter dari garis pantai. Perhitungan garis pantai/garis sempadan pantai dihitung dari pasang surut rata-rata ke arah daratan. Ketentuan lain adalah 68% dari total panjang garis pantai digunakan untuk view kamar tamu, dari 32% sisanya, 20% digunakan untuk fasilitas umum seperti dermaga, resepsi, restoran dan lain-lain, serta 12 % digunakan sebagai ruang kosong antar kamar tamu atau minimal diberi jarak 2 meter antara dua bangunan.

3. *Registered land Area* (RLA)

Registered land areas atau area daratan yang terdaftar dihitung dari total luas daratan pulau dikurangi dengan water bodies (WB)/ area badan air, mangrove, lumpur dll. Total/Land area (TLA) atau Total luas daratan pulau adalah ukuran total area di sekeliling pulau diukur dari garis pasang surut rata-rata.

$$RLA = TLA - WB$$

Tujuan perhitungan area daratan pulau yang terdaftar adalah untuk mengidentifikasi area yang sesuai untuk pengembangan konstruksi sehingga dapat meminimalkan gangguan terhadap lingkungan alam, dengan adanya Registered land Area ini dapat diketahui sejak awal mana saja area yang dapat dikembangkan dan area mana yang dipertahankan.

Peletakan kamar-kamar tamu yang berada di pantai maupun di atas air diatur dengan view menghadap ke laut dan tidak saling menghalangi, serta pemberian jarak 2 meter antar ruang/bangunan. Taman-taman diletakkan di lantai satu depan kamar tamu, teras diletakkan pada lantai pertama dan bangunan dapat dikembangkan 2 lantai, serta diberikan akses yang terpisah untuk memberikan privasi kepada tamu.

Untuk fasilitas pendukung dan fasilitas publik seperti fasilitas desalinasi, gardu listrik dan pengolahan limbah kapasitasnya sudah diperhitungkan sesuai dengan pengembangan yang diusulkan termasuk juga fasilitas pendukung berupa restoran, bar dan coffee shop, ruang akomodasi staf, fasilitas rekreasi, tempat ibadah, dan lain-lain.

Dalam ketentuan ini juga diatur standar luas bangunan yang disyaratkan misalnya untuk kamar tamu, dari luas lantai, dimensi ruang, ketinggian floor to floor, ventilasi, dinding, lantai, plafon, toilet, teras dan perlengkapan lainnya. Untuk standar fasilitas restoran per orang adalah 1400 m² area tersebut termasuk meja prasmanan.

Kelengkapan fasilitas untuk membangun sebuah resor antara lain : 1) *Guest rooms*, 2) Verandah, 3) Restoran, 4) Dapur Restoran, 5) *Powerhouse*, 6) Tempat Ibadah, 7) Ruang Karyawan, 8) Toilet Karyawan, 9) Ruang Istirahat Karyawan, 10) Dapur Karyawan, 11) Bar, 12) *Diving School*, 13) *Laundry* dan *Laundry store*, 14) Jetty untuk kemudahan akses ke pulau yang dibangun di atas pilar beton vertikal agar tidak mengganggu pergerakan air laut dan 15) Fasilitas tambahan (*cafe*, *sports center*, *club house*, diskotik, toko dan lain-lain)

Ada beberapa prasyarat yang harus dipenuhi ketika akan mengusulkan pengembangan pulau resort berbintang empat dan lima di pulau-pulau kecil, antara lain :

1. lahan bebas dan alami dalam 1 pulau, minimum luas pulau adalah 12 hektar.



2. Keadaannya terjamin atas 3 hal, antara lain : *safety* (keamanan kehidupan), *security* (jauh dari ancaman kejahatan), dan *privacy* (adanya kenyamanan privasi dari gangguan).



3. lahan yang diusulkan dikelola dan dioperasikan oleh satu operator saja artinya satu resor untuk satu pulau, seluruh luasan beserta laguna/laut dangkal didedikasikan untuk 1 resor.
4. untuk menjamin *safety*, *security*, dan *privacy* biasanya pulau resort terletak di dalam laguna laut dangkal dan dioperasikan atau dikelola oleh resor yang bersangkutan.



5. Jenis tepi lautnya seluruh atau sebagian besar adalah pantai berpasir.



6. Ada kehidupan coral di laguna laut dangkal, rumah karang dan coral yang sehat atau disehatkan.



7. Jenis fasilitas di pulau haruslah lengkap, hampir seperti sebuah desa mandiri berukuran kecil :
- a. terdapat jalur kedatangan dan keberangkatan, dari dan ke pulau dan ke kota besar terdekat atau airport;



- b. terdapat izin operasi boat yang setara dengan kelas hotel bintang empat atau lima;
- c. terdapat dermaga privat; dan
- d. *rute direct*.

8. Laguna laut dangkal dan bantaran pasir atau gosong untuk support atau penunjang keberlangsungan kehidupan coral seperti pada nomor 6 di atas, haruslah bisa diperbaiki agar cukup dangkal untuk berenang dan cukup dalam untuk kehidupan coral, tidak boleh terlalu dangkal agar tidak terjadi *coral bleaching*, dan dapat senantiasa diperbaiki dan disehatkan sebagai bagian terintegrasi dari pulau.



9. Vila-vila dengan pemandangan langsung ke laut.



10. Dimungkinkan adanya villa-villa dengan *infinity pool* ke arah laut yang mana pantai di depannya hanya dapat digunakan untuk privat.



11. Terdapat *overwater experience* atau pengalaman menikmati fasilitas di atas air di dalam laguna laut dangkal sesuatu yang memberikan pengalaman yang berbeda dengan resort di daratan.



12. Resort ditanami dengan vegetasi alami seperti kelapa dan pandan laut di pulau.



13. Ada air bersih dan sumber listrik di pulau, serta pengolahan limbahnya.



14. Ada berbagai kemungkinan aktivitas di daratan pulau maupun di dalam laguna saat di resort, dengan mengutamakan kegiatan olahraga alam di pantai dan air.



15. Untuk resort bintang empat dan lima, area yang dibina menjadi bangunan dan fasilitas, deck dan pool antara 35.000 m² hingga 50.000 m².



BAB III

GAMBARAN UMUM KONDISI EKSISTING

3.1 GAMBARAN UMUM WILAYAH

Berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, Provinsi DKI Jakarta disebutkan bahwa Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu terdiri dari 2 Kecamatan, yaitu Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan dan Kecamatan Kepulauan Seribu Utara. Dan terbagi menjadi 6 Kelurahan, yaitu Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kelurahan Pulau Tidung, Kelurahan Pulau Pari, Kelurahan Pulau Panggang, Kelurahan Pulau Kelapa dan Kelurahan Pulau Harapan.



Gambar 3.1 : Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu

Sumber : Peraturan Pemerintah Nomor 55 tahun 2001 tentang Pembentukan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu

Berdasarkan posisi geografisnya, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu memiliki batas-batas:

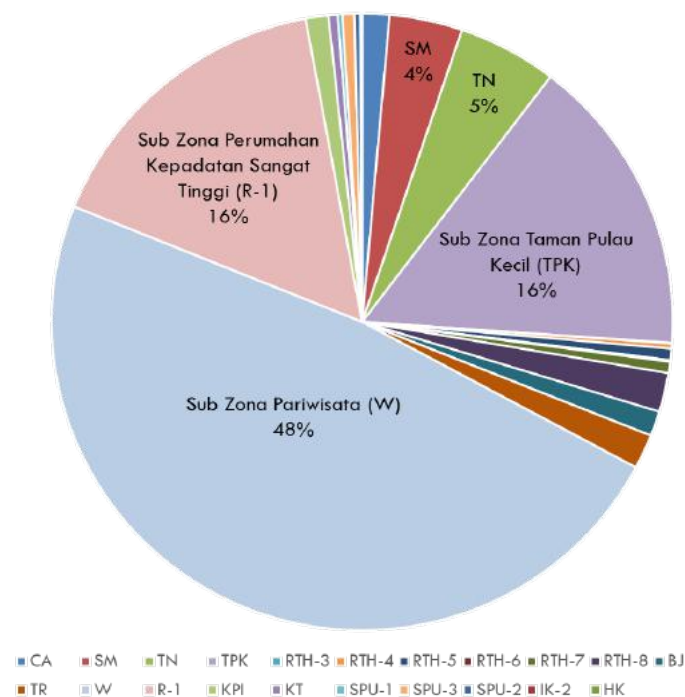
- Sebelah utara dengan Laut Jawa/Selat Sunda;
- Sebelah timur dengan Laut Jawa;
- Sebelah Selatan dengan Kota Administrasi Jakarta Utara, Kota Administrasi Jakarta Barat dan Kabupaten Tangerang; dan
- Sebelah barat dengan Laut Jawa/Selat Sunda.

Kepulauan Seribu merupakan gugusan kepulauan yang terletak di sebelah utara Jakarta, tepat berhadapan dengan teluk Jakarta. Total luas wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu adalah 4.745,62 km² terdiri lebih dari 113 buah pulau. Jumlah penduduk secara keseluruhan di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu dari tahun 2022 berdasarkan data BPS adalah sebagai berikut:

Kecamatan Subdistrict	Penduduk Population	Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun 2020–2021 Annual Population Growth Rate (%) 2020–2021
(1)	(2)	(3)
Kepulauan Seribu Selatan	11 971	1,78
Kepulauan Seribu Utara	16 269	0,99
Kabupaten Kepulauan Seribu	28 240	1,32

Sumber : Kabupaten Kepulauan Seribu dalam angka 2022 (BPS)

Berdasarkan Pergub 31 tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta terdapat beberapa ketentuan terkait pemanfaatan ruang pulau-pulau yang ada di Kepulauan Seribu, diantaranya adalah ketentuan terkait zonasi, sebagai berikut :



Gambar xx. Persebaran Zona di Kabupaten Kepulauan Seribu

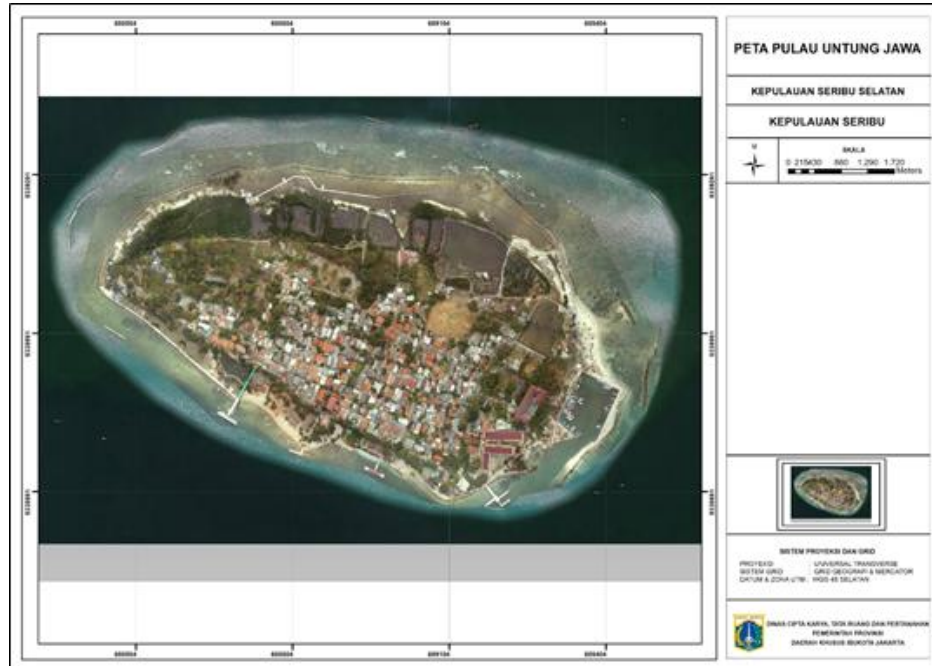
Sumber : Lampiran Pergub 31 tahun 2022 tentang RDTR WP Provinsi DKI Jakarta

3.2 KONDISI EKSISTING

3.2.1. Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan

1. Pulau Untung Jawa

Pulau Untung Jawa dominan memiliki Sub Zona R-1 pada RDTR 2022, pada masa penjajahan Belanda Pulau Untung Jawa bernama Pulau Amterdam. Sekitar tahun 1930-an, terjadi perpindahan penduduk dari Pulau Kherkof (P. Kelor) menuju P. Amterdam. Seiring waktu berubahlah nama P. Amterdam menjadi P. Untung Jawa (dianggap sebagai pulau keberuntungan bagi penduduk-penduduk yang pindah ke pulau tersebut).



Peta xx : Pulau Untung Jawa
Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta

Menurut data BPS Kepulauan Seribu dalam Angka tahun 2018 bahwa Jumlah penduduk P. Untung Jawa per tahun 2018 yaitu 1171 laki-laki dan 1472 perempuan. Jumlah rumah penduduk di P. Untung Jawa sebanyak 691 rumah yang semuanya berupa rumah permanen. Jumlah bidang tanah dan status sertifikat di P. Untung Jawa per tahun 2016 (menurut sensus terakhir BPS): 7 Ha (HGB); 95 Ha (Tanah Negara); 11 Ha (lainnya).

Sebagai pulau permukiman, Pulau Untung Jawa tentunya memiliki fasilitas pelayanan masyarakat berupa : Posyandu, Puskesmas, Lapangan Olahraga, RPTRA Amterdam, Taman Arsa (Kios souvenir dan kuliner), Tempat Ibadah, Sekolah Dasar/ MI, dan SMPN/ MTSN.



Foto xx : Eksisting Pulau Untung Jawa
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

2. Pulau Kelor, Pulau Onrust & Pulau Cipir

Berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Ali Sadikin tahun 1972 Pulau Onrust, Pulau Kelor dan Pulau Cipir ditetapkan sebagai Suaka Purbakala (pulau bersejarah). Pulau-pulau tersebut dikelola oleh Unit Pelaksana Teknis (UPT) Museum Kebaharian Dinas Pariwisata dan Kebudayaan DKI Jakarta.

Sebagai pulau bersejarah dengan artefak dan reruntuhan bekas bangunan rumah sakit karantina dan asrama haji tentunya menjadi daya tarik tersendiri bagi para wisatawan. Selain itu juga terdapat situs reruntuhan Benteng Martello di Pulau Kelor dan Museum Purbakala di Pulau Onrust. Pada RDTR 2022 peruntukan Sub Zona Pulau Kelor sebagai taman pulau kecil (TPK), Pulau Onrust sebagai pariwisata (W), dan Pulau Cipir sebagai pariwisata (W)



Foto xx : (dari kiri ke kanan) Pulau Kelor, Pulau Onrust & Pulau Cipir
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

3. Pulau Bidadari

Pada abad ke-17 Pulau Bidadari bernama Pulau *Pemered* atau Pulau Sakit, karena Belanda membangun Rumah Sakit khusus lepra dan kusta untuk menampung para pasien tersebut.

Pada awal tahun 2019 PT. Seabreez Indonesia selaku pengelola Pulau Bidadari melakukan renovasi total terhadap seluruh bangunan cottage dengan mengusung konsep kolonial dipadukan dengan budaya Betawi. Renovasi ini diharapkan dapat meningkatkan angka kunjungan wisatawan. Selain itu, terdapat juga reruntuhan bangunan peninggalan tahun 1850 yaitu Menara Mortello sebagai daya tarik lain Pulau Bidadari. Pada RDTR 2022 peruntukan Sub Zona Pulau Bidadari sebagai pariwisata (W)



Foto xx : Eksisting Pulau Bidadari
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

4. Pulau Ayer

Pulau Ayer adalah pulau Resort yang dikelola oleh PT. Global Ekabuana. Sebagai pulau resort, Pulau Ayer menyediakan unit *cottage*, *bungalow* dan kamar hotel berbagai tipe. Fasilitas penunjang lainnya adalah

ruang rapat, restoran, ruang karaoke, kolam renang, lapangan tenis dan lainnya. Pulau Ayer juga menyediakan tempat penginapan berupa cottage terapung. Pada RDTR 2022 Pulau ini diperuntukan sebagai Sub Zona Pariwisata (W)



Gambar xx : Foto Udara Pulau Ayer
Sumber : google earth 2019



Fotoxx : Eksisting Pulau Ayer
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

5) Pulau Rambut

Pulau Rambut pada zaman Hindia Belanda telah ditetapkan sebagai cagar alam, selanjutnya sejak tahun 1999 terjadi pemisahan status dari cagar alam menjadi suaka margasatwa (SM). Suaka margasatwa Pulau Rambut merupakan kawasan suaka alam dengan ciri khas sebagai habitat mangrove dan habitat burung. Vegetasi yang mendominasi pulau ini yaitu Cemara laut, Akasia dan asam Jawa.



Foto xx : Eksisting Pulau Rambut
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

6) Pulau Damar Besar & Pulau Damar Kecil

Pulau Damar Besar adalah pulau kawasan khusus yang dikelola oleh Kementerian Perhubungan dalam hal ini Direktorat Perhubungan Laut. Selain dipergunakan oleh Kementrian Perhubungan, Pulau ini juga dipergunakan sebagai tempat latihan oleh kesatuan marinir. Sedangkan Pulau Damar Kecil adalah Pulau tak berpenghuni dan tidak memiliki dermaga. dalam RDTR 2022 Pulau Damar diperuntukan sebagai Sub Zona Taman Pulau Kecil (TPK)



Foto xx : (Kiri) Eksisting Pulau Damar Besar, (Kanan) Eksisting Pulau Damar Kecil

Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

No.	Nama Pulau	Zonasi	Luas (Ha)	Intensitas Pemanfaatan Ruang					Penggunaan	Pengelola
				KDB	KLB	KB	KDH	GSP		
1.	Blawak	R1	0.24					20	Permukiman	Pemprov DKI Jakarta
		LP < 60 m2		100%	1.2	1-2	-			
				90%	3.6	3-4	-			
				90%	0.9	1-2	-			
		LP > 60 – 120 m2		80%	3.2	3-4	10%			
				80%	0.8	1-2	10%			
		LP > 120 – 240 m2		60%	2.4	3-4	20%			
				60%	0.6	1-2	20%			
		LP > 240 – 400 m2		50%	2	3-4	20%			
				60%	0.6	1-2	20%			
		LP > 400 m2		40%	1.6	3-4	20%			
		W		30%	1.2	-	45%		Pariwisata	
2.	Karang Kudus	W	0.78	30%	1.2	-	45%	10	Pariwisata	Bpk. Johny Wijaya
3.	Kudus Lempeng									
4.	Karang Jong									
5.	Kongsi	W	1.63	30%	1.2	-	45%	10	Pariwisata	Pemprov DKI Jakarta
6.	Pari	W	41.32	30%	1.2	-	45%	15	Pariwisata	PT. Bumi Pari Asih
		R1						10	Permukiman	PT. Bumi Pari Asih
		LP < 60 m2		100%	1.2	1-2	-			
				90%	3.6	3-4	-			
				90%	0.9	1-2	-			
		LP > 60 – 120 m2		80%	3.2	3-4	10%			
				80%	0.8	1-2	10%			
		LP > 120 – 240 m2		60%	2.4	3-4	20%			
				60%	0.6	1-2	20%			
		LP > 240 – 400 m2		50%	2	3-4	20%			
				60%	0.6	1-2	20%			
		LP > 400 m2		40%	1.6	3-4	20%			
		TR		null	null	null	null	15	Pelabuhan	PT. Bumi Pari Asih
7.	Tengah		2.50	30%	1.2	-	45%	10	Pariwisata	PT. Setia Utama Island
8.	Cundul		-					-		
9.	Tikus	TPK	1.26	15%	0.3	-	45%	10		PT. Bumiraya Griyanusa
10.	Burung	W	3.26	30%	1.2	-	45%	10	Pariwisata	PT. Bumiraya Griyanusa
11.	Lancang Besar	R1	15.13					20	Permukiman	Pemprov DKI Jakarta
		LP < 60 m2		100%	1.2	1-2	-			
				90%	3.6	3-4	-			
				90%	0.9	1-2	-			
		LP > 60 – 120 m2		80%	3.2	3-4	10%			
				80%	0.8	1-2	10%			
		LP > 120 – 240 m2		60%	2.4	3-4	20%			
				60%	0.6	1-2	20%			
		LP > 240 – 400 m2		50%	2	3-4	20%			
				60%	0.6	1-2	20%			
		LP > 400 m2		40%	1.6	3-4	20%			
12.	Lancang Kecil	W	11.03	30%	1.2	-	45%	15	Pariwisata	Pemprov DKI Jakarta
		TR		null	null	null	null		Pelabuhan	
13.	Bokor	CA	18.00	null	null	null	null	-	Konservasi	Pemprov DKI Jakarta

Tabel xx : Pulau-pulau di Kelurahan Pulau Pari

Sumber : Lampiran Pergub 31 tahun 2022 tentang RDTR WP Provinsi DKI Jakarta

1) Pulau Pari

Pulau Pari terbagi dalam empat zona menurut peruntukannya, yaitu :

- ❑ Sub Zona R-1 (Sub Zona Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi) merupakan zona permukiman. Namun hingga saat ini masih terdapat sengketa lahan antara pihak swasta (PT. Bumi Pari Raya) dengan masyarakat setempat. Berdasarkan rekapitulasi pengenaan sanksi tahun 2016-2017 terdapat pelanggaran pembangunan hunian tanpa izin di Pulau Pari, namun hingga medio Agustus 2018 tidak terdapat pelanggaran.
- ❑ Sub Zona RTH-8 (Sub Zona Jalur Hijau) merupakan zona untuk kegiatan LPKSDMO (Loka Pengembangan Kompetensi Sumber Daya Manusia Oseanografi Pulau Pari) yang merupakan UPT (Unit Pelaksana Teknis) dibidang pengembangan potensi sumber daya kelautan yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Pusat Penelitian Oseanografi LIPI.
- ❑ Zona W (Zona Pariwisata) yang dikelola oleh PT. Bumi Pari Raya.

- ❑ Zona TR (Zona Transportasi) merupakan pelabuhan pengumpan lokal Pulau Pari.



Peta xx : Pulau Pari

Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta



Foto xx : **Atas** Pantai Pasir Perawan (Kiri)
Dermaga Utama (Kanan)

Bawah Suasana Permukiman Warga
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu

2) Pulau Lancang Besar

Pulau Lancang Besar merupakan pusat administrasi Kelurahan Pari. Beberapa fasilitas pemerintahan yaitu Kantor Kelurahan, Wisma Pegawai, Puskesmas Kelurahan dan Mess Suku Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu. Selain itu, terdapat juga Sekolah Negeri dan Masjid serta fasilitas pendukung lainnya. Pada RDTR WP Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2042, Pulau Lancang Besar sebagian besar diperuntukan sebagai Sub Zona Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi (R-1).



Peta xx: Pulau Lancang Besar
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022

Permukiman di pulau ini tergolong rapi dibandingkan 10 pulau permukiman lainnya. Dapat terlihat dari :

- Muka rumah yang cenderung mundur dua meter atau tiga meter dari batas jalan lingkungan.
- Ruas jalan yang terpasang konblok dengan rapi
- Ketinggian bangunan yang selaras antara satu atau dua lantai.
- Ruang lingkungan yang dicat dengan warna warni (dalam rangka persiapan Asian Games Jakarta-Palembang 2018).
- Dermaga terdapat di sisi selatan dan barat pulau. Dermaga di sisi selatan terbuat dari bahan beton. Dermaga di sisi barat terbuat dari material kubus apung *HDPE (High Density Polyethylene)*.
- Berdasarkan rekapitulasi tindakan 2016-2017 belum ada pelanggaran membangun tanpa izin di Pulau Lancang Besar.
- Mata pencaharian warga Pulau Lancang Besar antara lain nelayan, penyedia jasa penginapan (*homestay*) dan pedagang ikan asin dan kepiting.



Foto xx : Eksisting Pulau Lancang Besar
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu, 2019

3) Pulau Lancang Kecil

Pulau Lancang Kecil saat ini dimiliki dan dikelola oleh PT. Indoland Inti Perkasa dengan dokumen IMB Nomor 001/C.37/31/-1.785.51/2017 yang

diterbitkan pada tanggal 1 Agustus 2017 oleh DPMPTSP. Luas Daerah Perencanaan yang diizinkan adalah 73.145,02 m². IMB tersebut diperuntukkan dalam rangka pembangunan *cottage* dan fasilitasnya. Berdasarkan tinjauan lapangan terakhir yang dilaksanakan oleh Suku Dinas CKTRP Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, kegiatan pembangunan masih berlangsung terutama pekerjaan pematangan lahan dan fasilitas dasar lainnya serta pekerjaan reklamasi pulau. Pada RDTR WP Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2042, Pulau Lancang Kecil sebagian besar diperuntukkan sebagai Sub Zona Pariwisata (W).



Peta xx: Pulau Lancang Kecil
Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx : Eksisting Pulau Lancang Kecil
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

4) Pulau Tengah (Pulau H)

Pulau Tengah merupakan pulau yang dikelola oleh PT. Setia Utama Island sejak tahun 2011 dan memiliki 40 unit villa mewah beserta fasilitasnya yang tidak memiliki IMB. Bangunan-bangunan tersebut telah dilakukan tindakan penertiban berupa pengenaan sanksi sampai tahap Surat Perintah Bongkar (SPB) pada tahun 2017, namun bangunan-bangunan ini masih berdiri kokoh dan megahnya.

Pulau Tengah atau “Pulau H” merupakan pulau reklamasi yang diperuntukkan untuk hunian/resort pribadi dan sewa. Kegiatan reklamasi dan lahan hasil reklamasi tersebut belum memiliki Izin reklamasi dari Gubernur. Pada RDTR WP Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2042, Pulau Tengah diperuntukkan sebagai Sub Zona Pariwisata (W).



Peta xx: Pulau Tengah

Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Gambar xx : (Kiri) Pulau Tengah tahun 2011, (Kanan) Pulau Tengah tahun 2019

Sumber : Analisa Sudin CKTRP Kep. Seribu



Foto xx : Eksisting Pulau Tengah (Pulau H)

Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019



Foto xx : Kegiatan Reklamasi Pulau Tengah (Pulau H)
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

5) Pulau Biawak, Pulau Kudus Lempeng, Pulau Putri Gundul & Pulau Tikus

Pulau Biawak dan Pulau Tikus adalah pulau yang tak berpenghuni dan tidak memiliki dermaga sehingga tidak bisa dilakukan pengamatan lebih jauh ke daratan pulau sehingga Pola Ruang pada pulau-pulau ini adalah Sub Zona Taman Pulau Kecil (Sub Zona TPK). Karakteristik kedua pulau tersebut berupa hutan yang dipenuhi pohon bakau dan vegetasi laut lainnya.



Peta xx: Pulau Biawak
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Peta xx: Pulau Kudus Lempeng
Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Peta xx: Pulau Tikus
Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Peta xx: Pulau Putri Gundul
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx : (Kiri) Pulau Biawak, (Kanan) Pulau Tikus
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

Pulau Kudus Lempeng dan Pulau Putri Gundul merupakan pulau Karang yang bisa timbul atau tenggelam tergantung kondisi pasang surut permukaan air laut.

6) Pulau Karang Kudus & Pulau Kongsu

Pulau Karang Kudus dikelola oleh PT. Central Pondok Sejahtera. Pada tanggal 17 April 2018 telah dilaksanakan Berita Acara Serah Terima aset tanah dari PT. Sentral Pondok Sejahtera penyerahan 3.071 m². Sebesar 40% luas lahan merupakan kewajiban SIPPT yang ditetapkan pada SK Gubernur nomor 3343/-1.711.5. Kegiatan Pariwisata dan Resort di Pulau ini cenderung stagnan dan belum ada rencana pengembangan yang signifikan sebagai upaya untuk menarik minat wisatawan. Pulau ini dalam RDTR WP Provinsi DKI Jakarta 2022 diperuntukan sebagai Sub Zona Taman Pulau Kecil (Sub Zona TPK).



Peta xx: Pulau Karang Kudus
Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx : Eksisting Pulau Karang Kudus
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

Pulau Kongsu terdapat bangunan Kantor Pusat Badan Riset Perikanan Laut - Kementerian Perikanan dan Kelautan (BRPL - KKP). Namun pada saat tinjauan ke lapangan tidak ada kegiatan penelitian maupun operasional pegawai Balitbang BRPL - KKP. Hal ini tidak sejalan dengan potensi perairan sekitar Pulau Kongsu yang merupakan bagian dari wilayah Taman Nasional Kepulauan Seribu. Pulau ini dalam RDTR WP Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2042 diperuntukan sebagai Sub Zona Pariwisata (Sub Zona W).



Peta xx: Pulau Kongsí

Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx : Eksisting Pulau Kongsí

Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu, 2019

7) Pulau Bokor

Pulau Bokor merupakan Pulau dengan dengan Sub Zona Cagar Alam (Sub Zona CA) pada RDTR WP Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2042 karena merupakan habitat kera ekor panjang, biawak, kura-kura dan kadal. Sebagai Pulau cagar alam yang juga merupakan bagian dari kawasan Taman Nasional Kepulauan Seribu, Pulau Bokor tidak berpenghuni dan tidak memiliki dermaga sehingga potensi cagar alam dan vegetasi di dalamnya dapat dilestarikan.



Peta xx: Pulau Bokor

Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx : Eksisting Pulau Bokor

Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu, 2019

C. Kelurahan Pulau Tidung

No.	Nama Pulau	Zonasi	Luas (Ha)	Intensitas Pemanfaatan Ruang					Penggunaan	Pengelola
				KDB	KLB	KB	KDH	GSP (m)		
1.	Karang Beras	W	3.60	30%	1.2	-	45%	10	Pariwisata	Bapak Ruslan (Grand Kemang)
2.	Karang Beras Kecil									
3.	Tidung Besar	R1	50.00					20	Permukiman	Pemprov DKI Jakarta
		LP < 60 m2		100%	1.2	1-2	-			
				90%	3.6	3-4	-			
		LP > 60 – 120 m2		90%	0.9	1-2	-			
				80%	3.2	3-4	10%			
		LP > 120 – 240 m2		80%	0.8	1-2	10%			
				60%	2.4	3-4	20%			
		LP > 240 – 400 m2		60%	0.6	1-2	20%			
				50%	2	3-4	20%			
		LP > 400 m2		60%	0.6	1-2	20%		Pariwisata	
				40%	1.6	3-4	20%			
		W		30%	1.2	-	45%			
4.	Tidung Kecil	W	12.50	30%	1.2	-	45%	15	Pariwisata	Pemprov DKI Jakarta
		TR		null	null	null	null		Pelabuhan	
5.	Payung Kecil	TPK	6.24	15%	0.3	-	45%			Pemprov DKI Jakarta
6.	Payung Besar	R1	25.67					20	Permukiman	Pemprov DKI Jakarta
		LP < 60 m2		100%	1.2	1-2	-			
				90%	3.6	3-4	-			
		LP > 60 – 120 m2		90%	0.9	1-2	-			
				80%	3.2	3-4	10%			
		LP > 120 – 240 m2		80%	0.8	1-2	10%			
				60%	2.4	3-4	20%			
		LP > 240 – 400 m2		60%	0.6	1-2	20%			
				50%	2	3-4	20%			
		LP > 400 m2		60%	0.6	1-2	20%		Pelabuhan	
				40%	1.6	3-4	20%			
		TR		null	null	null	null			
7.	Laki		14.45	30%	1.2	-	45%	10	Pariwisata	PT. Fadan Gema Scorpio

Tabel xxx : Pulau-Pulau di Kelurahan Pulau Tidung
Sumber : Lampiran Pergub 31 tahun 2022 tentang RDTR WP Provinsi DKI Jakarta

1) Pulau Tidung Besar

Pulau Tidung Besar merupakan salah satu pulau yang cukup terkenal akan potensi pariwisatanya terlebih dengan adanya “Jembatan Cinta” yang seolah menjadi *landmark* pulau ini. Pola ruang pada Pulau Tidung Besar terdiri dari Sub Zona Permukiman Kepadatan Sangat Tinggi (R-1), Sarana Pelayanan Umum Skala Kota (SPU-1), Sarana Pelayanan Umum Skala Kelurahan (SPU-3), Taman RW (RTH-5), Pemakaman (RTH-7), Perkantoran (KT), Transportasi (TR), Perlindungan Setempat (PS), Perikanan Budidaya (IK-2), Pertanian dan Keamanan (HK), Taman Pulau Kecil (TPK) dan Pariwisata (W).

Pulau Tidung Besar merupakan pulau pemukiman yang padat sehingga menyebabkan pembangunan perumahan maupun *homestay* di pulau ini cukup masif. Jika dibandingkan dengan Pulau Pari dan Pulau Untung Jawa, tata bangunan di Pulau Tidung Besar tergolong lebih kumuh dan terkesan tidak teratur, hal ini jelas terlihat dengan kondisi bangunan (permanen/semi permanen) yang sangat dekat bahkan menempel terhadap jalan lingkungan. Hal ini diperparah dengan banyaknya pembangunan liar di tepi pantai pulau dengan melakukan reklamasi secara sporadis tanpa izin.



Peta xx : Pulau Tidung Besar
Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta



Foto xx : Eksisting Pulau Tidung Besar
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

Potensi pariwisata yang sangat besar ditambah keunggulan “nama” Pulau Tidung yang sudah sangat familiar di kalangan masyarakat Jakarta pada umumnya tentu menjadi faktor positif bagi perekonomian masyarakat Pulau Tidung. Hal ini terlihat dari ramainya para wisatawan yang berkunjung ke Pulau Tidung terutama pada saat akhir pekan atau libur nasional juga menyebabkan okupansi *homestay* sangat tinggi. Berbagai atraksi wisata ditawarkan seperti *Banana Boat*, *Snorkling*, *Outbond*, Wisata Pantai dan Kuliner khas juga menambah daya tarik Pulau Tidung.

Sektor Pariwisata yang terus mengalami perkembangan ini tentunya berdampak terhadap kawasan yang merupakan bagian dari lingkungan sebuah kota yang mengalami pertumbuhan fisik yang cepat namun berkembang kurang tertib, tidak selaras dan serasi dengan lingkungan, bahkan melampaui daya dukung kawasan yang dimilikinya, sehingga kawasan tersebut menjadi tidak produktif.

Untuk mengendalikan pemanfaatan ruang kawasan Pulau Tidung terutama yang berkaitan dengan pembangunan fisik bangunan gedung dan lingkungan buatan agar tercapai kondisi seperti seharusnya yang mampu mengakomodasi kegiatan-kegiatan sosial, ekonomi, budaya, memiliki citra fisik maupun non fisik yang kuat, keindahan visual serta terencana dan terancang secara terpadu, maka perlu dilakukan penataan kawasan terhadap Pulau Tidung. Hal ini berdasarkan SK Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyusunan Kajian Perencanaan dan Penataan Kawasan/Koridor di Tingkat Suku Dinas.



Gambar xx : Beberapa *image* Penataan Kawasan Pulau Tidung
 Sumber : Dokumen Penataan Kawasan Pulau Tidung Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

2) Pulau Tidung Kecil

Pulau Tidung Kecil merupakan Kawasan Konservasi Laut yang dikelola oleh Dinas Kelautan, Pertanian dan Ketahanan Pangan Pemprov DKI Jakarta. Terdapat beberapa fasilitas konservasi yaitu “Hanggar Ikan Paus” dan tempat pembibitan Mangrove. Selain itu terdapat juga beberapa bangunan yang diantaranya dipergunakan sebagai Kantor dan Mess pegawai Suku Dinas Kelautan, Pertanian dan Ketahanan Pangan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu. Berdasarkan RDTR WP Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2042, pola ruang di Pulau Tidung Kecil adalah sub zona Pariwisata (Sub Zona W).



Peta xx : Pulau Tidung Kecil

Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx : Eksisting Pulau Tidung Kecil

Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

3) Pulau Payung Besar

Pulau Payung Besar merupakan pulau permukiman dengan kepadatan sedang. Bangunan rumah warga cukup tertata dengan baik. Muka rumah yang cenderung mundur dua hingga tiga meter dari batas jalan lingkungan dengan ketinggian bangunan eksisting satu lantai. Beberapa fasilitas umum yang tersedia di Pulau Payung Besar, yaitu Dermaga utama dengan kolam labuh, SWRO, Sekolah, Masjid dan Sarana Sanitasi serta tempat perakitan kapal nelayan. Terdapat juga terdapat Menara Komunikasi yang dikelola Kementerian Perhubungan di sisi barat pulau. Pola Ruang berdasarkan RDTR WP Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2042 pada Pulau Payung Besar adalah Sub Zona Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi (R-1).



Peta xx : Pulau Payung Besar
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx: Eksisting Pulau Payung Besar
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

4) Pulau Payung Kecil

Pulau Payung Kecil pada tahap mengalami penurunan level tanah akibat abrasi laut. Sehingga hanya beberapa vegetasi yang bisa bertahan seperti Cemara Laut (*Casuarina equisetifolia*) dan rerumputan. Pada saat pasang tinggi, pulau ini nyaris tenggelam. Pulau ini tidak memiliki dermaga sehingga hanya bisa diakses oleh perahu kotok. Pola Ruang berdasarkan RDTR WP Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2042 pada Pulau Payung Kecil adalah Sub Zona Taman Pulau Kecil (TPK).



Peta xx : Pulau Payung Kecil
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx : Eksisting Pulau Payung Kecil
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

5) Pulau Karang Beras

Pulau Karang Beras merupakan pulau yang diperuntukkan sebagai tempat peristirahatan pribadi (tidak untuk umum) milik Bapak Ruslan (Grand Kemang). Terdapat enam bangunan villa/kondo semi permanen yang terbuat dari material kayu. Dermaga utama Pulau Karang Beras berkonstruksi kayu dengan kondisi yang masih sangat baik dan layak. Pulau Karang Beras tidak memiliki tanggul penahan ombak. Sekeliling pulau memiliki garis pantai berpasir putih yang langsung berbatasan dengan lautan lepas. Pola Ruang berdasarkan RDTR WP Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2042 pada Pulau Karang Beras adalah Sub Zona Pariwisata (W).



Peta xx : Pulau Karang Beras
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx : Eksisting Pulau Karang Beras
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

6) Pulau Karang Beras Kecil

Berdasarkan tinjauan lapangan yang dilakukan oleh Suku Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, Pulau Karang Beras Kecil merupakan pulau tak berpenghuni yang daratannya didominasi oleh vegetasi cemara laut dan bakau. Pengamatan tidak memungkinkan dilakukan di daratan pulau dikarenakan belum adanya dermaga sebagai tempat bersandarnya kapal.



Peta xx : Pulau Karang Beras Kecil
Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx : Eksisting Pulau Karang Beras Kecil
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

7) Pulau Laki

Tercatat Gubernur Provinsi DKI Jakarta pernah mengeluarkan Surat izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) seluas 128.140 m² kepada PT. Fadent Gema Scorpio selaku pengelola pulau Laki. Namun hingga saat ini tidak ada aktivitas pariwisata ataupun resort di Pulau Laki. Peruntukan pulau ini berdasarkan RDTR WP Provinsi DKI Jakarta adalah Zona Pariwisata (W).



Peta xx : Pulau Laki

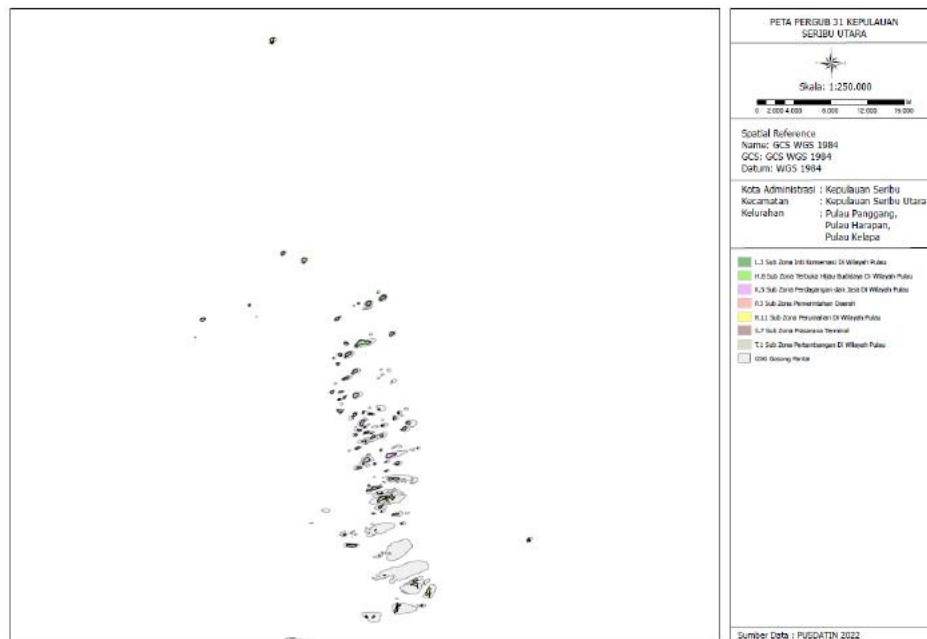
Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto xx : Eksisting Pulau Laki

Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

5.2.2 Kecamatan Kepulauan Seribu Utara



Peta XX : Kecamatan Kepulauan Seribu Utara

Sumber : Lampiran Pergub 31 tahun 2022 tentang RDTR WP Provinsi DKI Jakarta

A. Kelurahan Pulau Panggang

NO	Nama Pulau	Zonasi	Luas	Intensitas				Penggunaan Existing	Pengelola
				KDB	KLB	KDH	KTB		
1	Opak Kecil	TPK	1,16 Ha	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	Yayasan Lestari Tirta Dharma
2	Karang Bangkok	TPK	0,85 Ha	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	Pemprov DKI Jakarta
3	Kotok Kecil	TPK	1,30 Ha	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	
4	Kotok Besar	W	20,75 Ha	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. West Kotok Paradise, PT. Palem Putra Harmoni
5	Gosong Pandan	W	0,40 Ha	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	Hanafi Sani
6	Karang Congkak	W	11,20 Ha	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	Pemprov DKI Jakarta
7	Peniki	TPK	4,28 Ha	15%	0,3	45%	0%	Resort, Navigasi	Bpk. Eddie Idup, Kementerian Perhubungan
8	Semak Daun	TPK	0,75 Ha	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	Hanafi Sani
9	Sempit							Pariwisata	
10	Karya	RTH-4	10,20 Ha	10%	0,2	null	10%	Kantor, Penghijauan	Pemprov DKI Jakarta
		RTH-7		10%	0,2	null	10%		
		PS		1%	null	null	1%		
		HK		null	null	null	null		

NO	Nama Pulau	Zonasi	Luas	Intensitas				Penggunaan Existing	Pengelola
				KDB	KLB	KDH	KTB		
		KT		60%	6	20%	60%		
11	Gosong Pramuka	W	1,61 Ha	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Nuansa Ayu Karamba
12	Gosong Sekati	TPK	2,00 Ha	15%	0,3	45%	0%	Pariwisata	PT. Setia Utara Island
13	Air	W	2,90 Ha	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Siti Tanjung
14	Panggang	R-1	11,0 Ha	Sesuai dengan ketentuan RDTR				Hunian	Pemprov DKI Jakarta
		SPU-1		60%	5	20%	60%		
		SPU-3		60%	3	20%	60%		
		BJ		0	0	0	0		
		TR		null	null	null	null		
		RTH-8		0	0	0	0		
		KT		60%	6	20%	60%		
		PS		1%	null	null	1%		
15	Pramuka	R-1	16,0 Ha	Sesuai Ketentuan RDTR				Hunian, Kantor	Pemprov DKI Jakarta
		KT		60%	6	20%	60%		
		TR		null	null	null	null		
		PS		1%	null	null	1%		
		SPU-1		60%	5	20%	60%		
		SPU-2		60%	4	20%	60%		
		SPU-3		60%	3	20%	60%		

Tabel XX : Pulau-pulau di Kelurahan Pulau Panggang

Sumber : Lampiran Perda 31 tahun 2022 tentang RDTR, 2022

1) Pulau Panggang

Pulau Panggang merupakan salah satu dari 11 pulau berpenghuni di Kepulauan Seribu dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi. Pulau Panggang memiliki luas 14,6 Ha pada tahun 2019, berpenduduk sebanyak 4.671 jiwa, dengan tingkat kepadatan 474 jiwa/Ha.



Peta XX : Pulau Panggang
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto XX : Eksisting Pulau Panggang
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

2) Pulau Karya

Sesuai dengan zonasinya yaitu dominan Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan Zona Perkantoran (KT) di Pulau Karya terdapat bangunan-bangunan pemerintah daerah, diantaranya : Kantor Pemerintahan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, Polres Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, Koramil Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, dan Mess Pegawai Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu.



Peta XX : Pulau Karya
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta



Foto XX : Eksisting Pulau Karya
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

3) Pulau Pramuka

Pulau Pramuka merupakan pusat Pemerintahan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu. Sebagai pulau permukiman dan pusat pemerintahan serta destinasi wisata telah dilengkapi dengan fasilitas pelayanan masyarakat yang memadai baik itu Kantor Pemerintahan, Sekolah, Pos Polisi, SWRO, juga dermaga eksisting dan dermaga utama yang sedang dalam proses pembangunan.



Foto XX : Eksisting Pulau Pramuka
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019



Peta XX : Pulau Pramuka
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022

4) Pulau Kotok Besar

Pulau Kotok Besar cukup luas sehingga terdapat tiga kepemilikan/pengelola pulau ini yaitu : PT. West Kotok Paradise, PT. Alam Kotok Island Resort dan PT Palem Putra Harmoni/ Jakarta Animal Aid.

Pada bagian Barat dan Timur Pulau Kotok Besar terdapat resort atau tempat peristirahatan pribadi dan beberapa bangunan villa/*cottage*. Secara umum kondisi villa/*cottage* sudah tidak layak huni karena kerusakan yang cukup parah.

Bagian Tengah Pulau Kotok Besar difungsikan sebagai tempat pelestarian elang laut dan elang bondol yang dikelola oleh Jakarta Animal Aid (JAAN).

Terdapat tiga dermaga berdasarkan pengelolaan dan satu kolam labuh di sisi tengah pulau.



Peta XX : Pulau Kotok Besar
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto XX : Eksisting Pulau Kotok Besar
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

5) Pulau Kotok Kecil

Pulau Kotok Kecil merupakan Pulau Pribadi yang dimiliki oleh Bapak Ricardo Gelael. Terdapat tiga bangunan *cottage/villa* di Pulau ini yang tentunya tidak memiliki IMB dikarenakan Pulau Kotok Kecil masuk ke Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8) dalam RDTR 2014. Dalam RDTR WP Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2042, Pulau Kotok Kecil menjadi Zona Konservasi, Sub Zona Taman Pulau Kecil (TPK) yang diperbolehkan untuk rumah tapak.



Peta XX : Pulau Kotok Kecil
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto XX : Eksisting Pulau Kotok Kecil
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu

6) Pulau Air

Pulau Air merupakan Pulau Resor Pribadi Zona Pariwisata milik PT. Siti Tanjung. Berdasarkan pengamatan di lapangan diketahui bahwa Resor dalam kondisi kurang terawat.



Peta XX : Pulau Air

Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto XX : Eksisting Pulau Air

Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu

7) Pulau Peniki

Pengelolaan Pulau Peniki dibagi menjadi dua yaitu perorangan atas nama Bapak Eddi Idup dan Dirjen Perhubungan Laut Distrik Navigasi Kelas I Tanjung Priok. Pulau Paniki memiliki pola ruang berupa Zona Taman Pulau Kecil (TPK) yang dapat digunakan sebagai kegiatan resort wisata.

Pada lahan milik Bapak Eddi Idup terdapat bangunan eksisting yaitu *cottage* yang terbagi dalam lima massa bangunan, sedangkan di lahan milik Dirjen Perhubungan Laut terdapat Mercusuar dan bangunan pendukung seperti mess pegawai dan gudang.



Peta XX : Pulau Peniki

Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto XX : Eksisting Pulau Paniki

Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu

8) Pulau Semak Daun

Pulau Semak Daun merupakan pulau tidak berpenghuni yang dikelola oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Tidak terdapat bangunan resort/*cottage* di Pulau ini namun karena keindahan alam dan potensi wisata air bawah laut setiap akhir pekan selalu ramai dikunjungi wisatawan untuk berkemah dan melakukan aktivitas *snorkeling* dan *diving* atau sekedar bersantai di pantai Pulau.



Peta XX : Pulau Semak Daun
Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto XX : Eksisting Pulau Semak Daun
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu

9) Pulau Gosong Pandan

Pulau Gosong Pandan Merupakan pulau pribadi milik Bapak Hanafi Sani. Pada saat tinjauan lapangan yang dilakukan Suku Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu tahun 2019 ditemukan kegiatan penyelenggaraan bangunan tanpa izin yang berupa pembangunan talud, kolam labuh dan dermaga serta langkah awal pelaksanaan reklamasi berupa kegiatan pengerukan pasir laut dan pembuatan/*molding* pondasi pembatas kolam labuh.



Peta XX : Pulau Gosong Pandan
Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta, 2022



Foto XX : Eksisting Pulau Gosong Pandan
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu

10) Pulau Sekati

Pulau Sekati dikelola oleh PT. Setia Utara Island. Secara eksisting Pulau Gosong Sekati dijadikan resor/tempat peristirahatan pribadi oleh pengelola. Berdasarkan tinjauan lapangan terakhir di Pulau Gosong Sekati terdapat satu

bangunan *cottage/pavilion* satu pendopo dan dua gazebo tepi pantai yang sudah selesai dibangun. Selain itu terdapat juga dua bangunan di atas perairan dalam tahap pengerjaan struktur dan empat bangunan di sepanjang garis pantai yang sedang dalam tahap pondasi yang kemungkinan direncanakan menjadi *cottage*.

Semua bangunan dan fasilitas pendukung yang dibangun di Pulau Gosong Sekati tanpa IMB. Suku Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu telah melakukan penindakan berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 128 tentang Pengenaan Sanksi Pelanggaran Bangunan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Provinsi DKI Jakarta, bahwa DPMPSTSP Provinsi DKI Jakarta tidak bisa mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan sesuai prosedur yang berlaku karena Pulau Gosong Sekati masuk dalam Zona Hijau Budidaya di wilayah Pulau (H.8).

Kegiatan yang diizinkan di zona H.8 berupa:

- a. Kegiatan taman perkemahan dengan syarat tidak merusak dan/mengubah bentangan alam; dan
- b. Kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi yang disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial.



Foto XX : Eksisting Pulau Gosong Sekati
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu

11) Pulau Gosong Pramuka

Pulau Gosong Pramuka saat ini dipergunakan sebagai restoran terapung dan keramba ikan. Berdasarkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 129/-1.711.534 tanggal 27 Januari 2010 yang dikeluarkan Gubernur Provinsi DKI Jakarta bahwa PT. Nuansa Ayu Keramba bisa memanfaatkan 16.155 m2 lahan pulau untuk tempat Budidaya dan Pengolahan Laut beserta fasilitasnya dan membayar retribusi senilai yang sudah ditetapkan dalam SIPPT tersebut. Dalam perkembangannya PT. Nuansa Ayu Keramba selaku pengembang Nusa Resto belum menyerahkan 40% lahan pengganti SIPPT kepada Pemprov DKI.



Foto XX : Eksisting Pulau Gosong Pramuka
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu

12) Pulau Opak Kecil, Karang Bongkok & Karang Congkak

Pulau Opak Kecil, Karang Bongkok & Karang Congkak adalah pulau dengan Sub Zona Taman Pulau Kecil (TPK). Ketiga pulau ini merupakan pulau tak berpenghuni dengan daratan yang dipenuhi oleh vegetasi cemara laut dan bakau. Pengamatan tidak dapat dilakukan sampai ke daratan Pulau dikarenakan tidak tersedianya dermaga yang layak untuk bersandar kapal.



Foto 5.33 :(dari kiri ke kanan) Eksisting Pulau Opak Kecil, Karang Bongkok & Karang Congkak
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu

B. Kelurahan Pulau Kelapa

NO	Nama Pulau	Zonasi	Luas (Ha)	Intensitas				Penggunaan Existing	Pengelola
				KDB	KLB	KDH	KT B		
1	Dua Barat	TPK	8,20	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	
2	Kelapa	R-1, RTH, SPU, PS, BJ,TPK,TR	13,09	Bervariasi Sesuai ketentuan RDTR				Dominan Hunian	
3	Gosong Rengat	TN	1,20	Null	Null	Nul	Null	Taman Nasioanl	
4	Karang Rengat	-						-	
5	Pabelokan	KPI	11,77	55%	3	20%	60 %	Pariwisata	CNOOC
6	Gosong Pabelokan	-						-	
7	Sebaru Kecil	W	16,60	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Asri Prima Raya
8	Bundar	W	1,95	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	Bpk. Joe Hamdani
9	Kapas	TPK	0,70	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	Pemprov DKI Jakarta
10	Lipan	W	6,26	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Unitras Utama
11	Hantu Timur	W	10,95	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Pantara Wisata Jaya
12	Hantu Barat	W	10,56	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Pantara Wisata Jaya
13	Yu Timur	TPK	5,11	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	-
14	Yu Barat	TPK	6,36	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	-
15	Saktu	W	16,07	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	-
16	Kelor Timur	TPK	3,73	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	PT. Gajah Tunggal
17	Kelor Barat	TPK	2,30	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	PT. Karya Vikta Satya
18	Gosong Kelor	-						-	-
19	Jukung	W	11,08	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Fega Mari Kultura
20	Cina	W	3,14	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	Bpk. Sofyan
21	Melinjo	W	11,3	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	Bpk. Sanjaya
22	Semut Besar	W	6,50	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Reputasi Sejahtera
23	Melintang Besar	W	16,68	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	Bpk. Ari
24	Melintang Kecil	W	5,54	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Buana Bintang Samudra
25	Panjang Bawah	W	9,00	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Duta Kreasi Pantai Bahari
26	Tongkeng	W	3,36	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Matahari Impian Indah

27	Putri Gundul	TPK	0,98	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	
28	Putri Barat	W	9,52 Ha	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Bintang Samudra
29	Macan Kecil	TPK	0,62	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	PT. Duta Kreasi Pantai
30	Macan Besar	W	6,13	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Matahari Impian Indah
31	Genteng Kecil	W	24,76	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	Yayasan Adam Malik. PT
32	Genteng Besar	W	5,58	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	Yayasan Adam Malik. PT
33	Kayu Angin Putri	W	0,98	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	-
34	Panjang Kecil	TPK	0,39	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	Bpk. Richard
35	Panjang Besar	W		30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	PT. Peratama Lumbung Sentosa
36	Rakit Tiang	R-1, BJ, RTH-6, RTH-7, SPU-1, SPU-3, TR, PS	1,90	Bervariasi Sesuai ketentuan RDTR				Dominan Hunian	-
37	Kaliage Besar	W	6,46	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	Yayasan Arafah Sejati (Surya Paloh)
38	Kaliage Kecil	TPK	1,06	15%	0,3	45%	0%	Penghijauan	-
39	Semut Besar	W	0,70	30%	1,2	45%	0%	Pariwisata	-

Tabel 5.4 : Pulau-pulau di Kelurahan Pulau Kelapa
Sumber : Lampiran Perda 31 tahun 2022 tentang RDTR

1) Pulau Kelapa

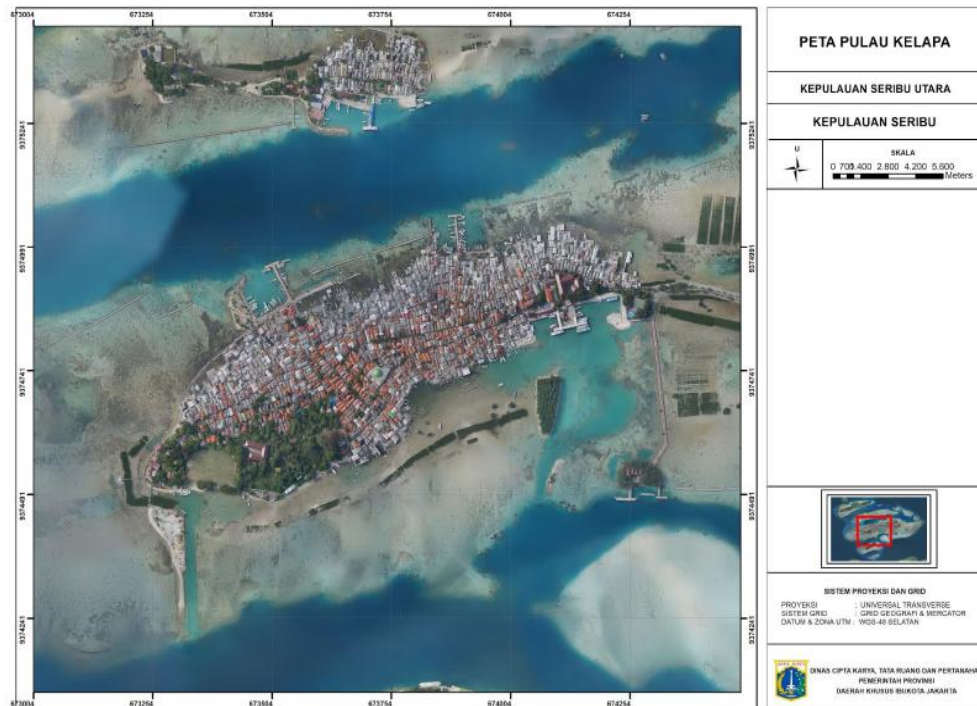
Pulau Kelapa merupakan salah satu dari 11 pulau permukiman di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu. Pada tahun 2017, Kelurahan Pulau Kelapa memiliki penduduk sebesar 6.661 jiwa dengan kepadatan 2577 jiwa/km² termasuk kategori kepadatan tinggi.

Sebagai pulau permukiman, Pulau Kelapa memiliki fasilitas penunjang yang cukup memadai (jaringan listrik PLN, Puskesmas, Polsek, Sekolah, Kantor Lurah, Kantor Camat, Lapangan Sepak Bola dan ATM Bank DKI). Namun, seperti masyarakat Kep. Seribu pada umumnya, masyarakat pulau Kelapa juga cenderung tidak tertib dalam penyelenggaraan pembangunan. Hal ini terlihat dari :

- Banyaknya bangunan rumah tinggal dan *homestay* / penginapan yang tidak memiliki IMB
- Jarak muka bangunan/hunian terhadap jalan tidak mengikuti standar bestande/jalan lingkungan non rencana jalan sebesar 2 meter. Rata-rata muka bangunan hanya berjarak kurang dari 1 meter.
- Pembangunan sporadis dengan reklamasi ilegal

Luas daratan yang terbatas tidak sebanding dengan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk yang tidak terkendali berakibat pembangunan hunian

di atas reklamasi. Kegiatan reklamasi dilakukan tanpa izin dan tentunya merusak ekosistem laut dan memperburuk kualitas visual pantai serta kualitas lingkungan pulau



Peta XX : Pulau Kelapa
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta



Foto XX : Eksisting Pulau Kelapa
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

2) Pulau Rakit Tiang (Kelapa Dua)

- ❑ Pulau Rakit Tiang merupakan pulau pemukiman dengan tingkat kepadatan sedang (± 50 KK);
- ❑ Rumah-rumah penduduk didominasi oleh bangunan semi-permanen berupa rumah panggung dengan material kayu/papan;
- ❑ Sarana dan prasarana lingkungan sudah cukup baik dengan ketersediaan jalan lingkungan yang memadai, tempat sampah, ruang komunal (RPTRA Arung Palaka), sumber listrik PLN serta sumber air tawar dari instalasi RO;
- ❑ Terdapat beberapa bangunan permanen milik pemerintah, diantaranya bangunan milik Dinas Kelautan dan Perikanan dan Taman Nasional Laut;
- ❑ Di pulau Kelapa Dua juga terdapat taman hutan bakau dan pembibitannya;



Foto XX : Eksisting Pulau Rakit Tiang (Kelapa Dua)
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

3) Pulau Panjang Besar

- ❑ Pulau Panjang Besar merupakan pulau tidak berpenghuni dengan Zonasi Pariwisata
- ❑ Terdapat landasan pesawat terbang yang terbengkalai (terhenti pembangunannya) dipenuhi rumput dan kondisi aspalnya mengelupas. Belum adanya bangunan penunjang untuk operasional landasan ini;
- ❑ Tidak adanya dermaga tempat kapal-kapal bersandar sebagai akses dari dan menuju pulau;
- ❑ Pulau dikelilingi tanggul beton sebagai penahan ombak dan dapat pula difungsikan sebagai tempat bersandar kapal sementara;



Peta XX : Pulau Panjang Besar
 Sumber : Dinas CKTRP DKI Jakarta



Foto XX : Eksisting Pulau Panjang Besar
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

4) Pulau Pabelokan

- ❑ Pulau Pabelokan masuk dalam zona peruntukan industri, dimana merupakan *basecamp* / pangkalan minyak lepas pantai yang dilengkapi berbagai fasilitas pendukungnya. Per tanggal 5 September 2018 pengelolaan Blok Minyak South East Sumatera (Pulau Pabelokan) beralih dari CNOOC (China National Offshore Oil Corporation) ke Pertamina Hulu Energi SES.
- ❑ Berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan No. 6719/IMB/2012 tanggal 7 Juni 2012 bahwa Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan menetapkan Pulau Pabelokan dengan Peruntukan Sarana Prasarana yang digunakan sebagai Bangunan Penunjang Operasional Minyak dan Gas bumi dan fasilitasnya.
- ❑ Berdasarkan SIPPT (Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah) No. 1249/-1.711.534 tanggal 7 Juli 2009 yang dikeluarkan Gubernur DKI Jakarta bahwa BP. Migas (saat ini SKK Migas) berkewajiban menyerahkan 47.020 m² bidang tanah kewajiban fasos fasum sebesar 40% dari total lahan seluas 117.550 m². Lahan kewajiban SIPPT dijadikan ruang terbuka hijau yang ditanami vegetasi yang didominasi oleh kelapa (*cocos nucifera*), ketapang (*terminalia ketappa*), dan cemara laut (*casuarinaceae*)



Gambar XX : Foto Udara P. Pabelokan
 Sumber : google earth 2019



Foto XX : Eksisting Pulau Pabelokan
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

5) Pulau Macan Besar

Berdasarkan SIPPT (Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah) No. 023/-1.711.52/PMDN/8/198830 tanggal 30 Agustus 1988 yang dikeluarkan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah an. Gubernur Prov. DKI Jakarta bahwa Pulau Macan Besar merupakan pulau resor pribadi yang dimiliki dan dikelola oleh PT. Matahari Impian Indah (Bp. Tomy Winata).

Pada tahun 2018 pengelola melakukan renovasi total terhadap seluruh bangunan resor dan fasilitasnya. Kegiatan pembangunan ini dilakukan sebelum IMB dikeluarkan Dinas PMPTSP yang artinya seluruh bangunan dan fasilitasnya setelah dilakukan renovasi tak berizin. Berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 128 tentang Pengenaan Sanksi Pelanggaran Bangunan bahwa kegiatan pembangunan tanpa izin tersebut telah dikenakan:

- Surat Peringatan No: 06/-1.758.13 tanggal 15 Mei 2018
- Surat Segel dan Penyegelelan No: 10/-1.758.13 tanggal 23 Mei 2018
- Surat Perintah Bongkar No.13/-1.758.13 tanggal 09 Juli 2018



Foto XX : Eksisting Pulau Macan Besar
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

6) Pulau Macan Kecil

- ❑ Pulau Macan Kecil masuk dalam Sub Zona Taman Pulau Kecil. dimana kegiatan pariwisata diijinkan di Sub Zona Pulau ini merupakan pulau yang telah dikembangkan oleh PT. Duta Kreasi pantai Bahari menjadi pulau resort untuk wisata yang eksklusif dengan menawarkan penginapan bernuansa alami berkonsep alam;
- ❑ Fasilitas yang ada di pulau ini antara lain: dermaga yang masih berkondisi baik, pondok-pondok peristirahatan dengan material utama kayu, bangunan restoran untuk tempat bersantap para tamu, bangunan toko souvenir dan tempat penyimpanan perlengkapan menyelam;
- ❑ Pulau Macan Kecil adalah salah satu pulau di wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu yang sangat dikenal akan pesona pariwisatanya baik ke wisatawan lokal maupun mancanegara; kondisi aktual Pulau Macan Kecil digunakan untuk peruntukan pariwisata.



Foto XX : Eksisting Pulau Macan Kecil
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

7) Pulau Kaliage Besar

Berdasarkan SIPPT (Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah) yang dikeluarkan Gubernur Prov. DKI Jakarta No. 2413/-1.711.5 tanggal 3 Agustus 1994, bahwa hak pengelolaan tanah diberikan kepada Yayasan Arfah Sejati. Namun saat ini hak pengelolaan sudah berpindah ke Grup Surya Paloh.

Dalam perkembangannya, Pulau Kaliage Besar menjadi pulau resor pribadi mewah dengan berbagai fasilitas yang sangat lengkap. pulau ini masuk dalam Sub Zona Pariwisata dimana terdapat beberapa *cottage* / villa di daratan dan di atas perairan, aula / gedung serbaguna, fasilitas hiburan berupa rumah games, rumah/ garasi mobil golf, dan rumah genset. Jenis hunian dibagi dalam kategori hunian.

Penataan lansekap di Pulau Kaliage Besar sangat baik terbagi dalam *softscape* (tanaman hias dan pohon peneduh) serta *hardscape* seperti jalan lingkar, lampu penerangan jalan, patung-patung berkarakter feminim, batu prasasti, serta landasan helikopter.

Permasalahan Pulau Macan Kecil

Bangunan dan fasilitas penunjang di Pulau Kaliage Besar sebagian besar tidak ber-IMB dan belum ada tindak lanjut atau sanksi atas kegiatan dan pemanfaatan lahan reklamasi yang dilakukan oleh pengelola Pulau.



Foto XX : Eksisting Pulau Kaliage Besar
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

8) Pulau Kaliage Kecil

Pulau Kaliage Kecil merupakan pulau tidak berpenghuni (hanya dihuni oleh penjaga pulau). Pulau ini tidak memiliki dermaga sehingga pengamatan hanya dapat dilakukan dengan mengelilingi pulau menggunakan kapal.



Foto XX : Eksisting Pulau Kaliage Kecil
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

9) Pulau Pantara Barat (Hantu Barat) & Pulau Pantara Timur (Hantu Timur)

Pengelola Pulau Pantara Barat dan Pantara Timur adalah PT. Pantara Jaya Wisata yang menggantikan PT. Pembangunan Nusantara Raya Perkasa sebagai pengelola sebelumnya berdasarkan SIPPT (Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah) No. 10874/IV/86 tanggal 2 April 1986 yang dikeluarkan Gubernur DKI.

Sebagai Pulau resor yang mempunyai peruntukan Sub Zona Pariwisata Terdapat banyak cottage / villa berbagai tipe dengan prasarananya yang masih dalam kondisi baik. Pulau Pantara Timur lebih aktif berkembang dengan potensi pariwisata yang sangat menarik sangat disayangkan tingkat okupansi nya rendah. Sedangkan Pulau Pantara Barat kondisinya cukup memprihatinkan karena selain dermaga yang rusak bangunan resor dan fasilitas yang ada di Pulau ini rusak dan terbengkalai.

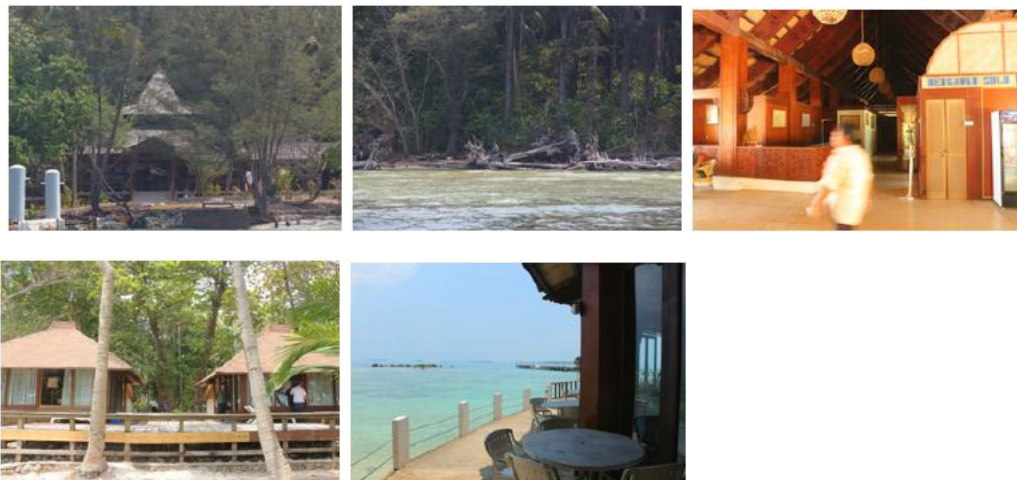


Foto XX : (atas) Eksisting Pulau Pantara Barat (bawah) Eksisting Pulau Pantara Timur
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

10) Pulau Putri Barat

Pulau Putri Barat mempunyai peruntukan Sub Zona Pariwisata merupakan pulau yang dikelola secara pribadi oleh PT. Buana Bintang Samudera. Terdapat 3 bangunan eksisting di Pulau ini yaitu: a) Bangunan Mess Karyawan (11 x 30 m), b) Bangunan Gedung Serbaguna (11.5 x 19 m), c) Bangunan Rumah Pembangkit Tenaga Surya (17 x 21 m).

Ketiga bangunan ini belum memiliki IMB dan hingga saat pengamatan terakhir (tahun 2019) tidak difungsikan karena tindakan sanksi yang pernah dilayangkan oleh Sudin DCKTRP Kab. Adm. Kepulauan Seribu. Berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 128 tentang Pengenaan Sanksi

Pelanggaran Bangunan bahwa kegiatan pembangunan tanpa izin tersebut telah dikenakan sanksi pada tahun 2016 berupa SP, Segel, SPB dan Rekomtek Bongkar.



Foto XX : Eksisting Pulau Putri Barat
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

11) Pulau Panjang Bawah (Panjang Putri)

- ❑ Pulau Panjang Bawah mempunyai peruntukan Sub Zona Pariwisata merupakan Pulau resor pribadi yang terbagi pada 3 kepemilikan yaitu PT. Bakrie Kalila Investama, Fadel Muhammad dan Ronny Sanjaya.
- ❑ PT. Bakrie Kalila Investama selaku pengelola sebagian Pulau sejak tahun 2016 melakukan kegiatan pembangunan berupa fasilitas ruang tunggu, beberapa unit *cottage* dan fasilitas penunjang lainnya tanpa izin.
- ❑ Pada saat tinjauan tahun 2019, ditemukan kegiatan tanpa izin lainnya yaitu pengerukan dasar laut untuk pengembangan kolam labuh dan dermaga
- ❑ Terhadap pelanggaran-pelanggaran ini Sudin CKTRP Kep. Seribu telah melakukan tindakan penertiban berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 128 tentang Pengenaan Sanksi Pelanggaran Bangunan berupa :
 1. Surat Peringatan
 2. Surat Segel dan Penyegelan
 3. Surat Perintah Bongkar, dan
 4. Rekomtek Bongkar Paksa.
- ❑ PT. Bakrie Kalila Investama telah mengajukan Izin Mendirikan Bangunan ke DPMPTSP Prov. DKI Jakarta tanggal 25 Mei 2018.



Foto XX : Eksisting Pulau Panjang Bawah
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

12) Pulau Sebaru Kecil

- ❑ Pulau Sebaru Kecil mempunyai peruntukan Sub Zona Pariwisata merupakan pulau pribadi (tanpa penduduk) yang dijadikan tempat istirahat dan pusat rehabilitasi narkoba yang dikelola oleh Cakrawala Sebaru Drugs Rehabilitation Center bekerjasama dengan Balai Besar Rehabilitasi Lido Bogor;

- ❑ Terdapat beberapa bangunan fisik yang sampai saat ini masih dalam kondisi baik di Pulau ini antara lain gedung rehabilitasi, gedung serbaguna, gedung makan bersama, kantor pengelola, dan lainnya;
- ❑ Sarana dan prasarana yang ada di pulau ini cukup terawat dan dalam kondisi yang baik dan layak antara lain dermaga kapal, helipad, dan lampu penerangan;
- ❑ Terkait Pandemi Covid 19 pada Bulan Maret 2020 Pemerintah menjadikan Pulau Sebaru Kecil sebagai tempat karantina dan observasi 188 anak buah kapal (ABK) World Dream dan 69 ABK Diamond Princess.



Foto XX : Eksisting Pulau Sebaru Kecil
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

13) Pulau Melintang Besar

- ❑ Pulau Melintang Besar mempunyai peruntukan Sub Zona Pariwisata merupakan pulau kepemilikan pribadi yang dijadikan sebagai tempat peristirahatan;
- ❑ Terdapat bangunan villa peristirahatan dan *cottage* kayu serta *mess* karyawan yang cenderung sepi pengunjung
- ❑ Pulau Melintang Besar memiliki dermaga yang cukup memadai yang terbuat dari material kayu.



Foto XX : Eksisting Pulau Melintang Besar
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

14) Pulau Melintang Kecil

- ❑ Pulau Melintang Kecil merupakan pulau kepemilikan pribadi yang dijadikan sebagai tempat beristirahat;
- ❑ Terdapat beberapa bangunan permanen yang digunakan untuk tempat peristirahatan (*cottage*);
- ❑ Pulau Melintang Kecil memiliki dermaga yang cukup memadai yang terbuat dari material beton;



Foto XX : Eksisting Pulau Melintang Kecil
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

15) Pulau Genteng Besar & Genteng Kecil

Pulau Genteng Besar dan Genteng Kecil merupakan pulau pribadi yang dikelola oleh Yayasan Adam Malik PT. Ning Associates yang diperuntukkan sebagai resor/ tempat istirahat.

Terdapat beberapa bangunan resort/*cottage* eksisting dalam kondisi cukup terawat dan dermaga yang cukup baik kondisinya di Pulau Genteng Kecil namun sebaliknya di Pulau Genteng Besar bangunan resort/*cottage* dalam kondisi yang rusak dan tidak terawat begitu pula dengan dermaga kayu yang ada kondisinya cukup memprihatinkan dan tidak terawat.



Foto XX : (Atas) Pulau Genteng Besar (Bawah) Pulau Genteng Kecil
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

16) Pulau Bundar

Pulau Bundar merupakan pulau dengan kepemilikan pribadi. Terdapat 5 *cottage* (rumah kayu) dalam kondisi terawat dan dermaga yang bermaterial kayu dengan kondisi cukup baik. Pulau ini memiliki talud pada lingkaran pulau yang tidak memiliki hamparan pantai pasir putih. Vegetasi didominasi oleh cemara laut (*casuarinaceae*). Aktivitas pariwisata di Pulau ini cenderung stagnan karena tingkat okupansi *cottage* nya sangat rendah



Foto XX : Eksisting Pulau Buntar
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

17) Pulau Sebaru Besar

Pulau Sebaru Besar berada dalam Sub Zona Taman Pulau Kecil Berdasarkan informasi penjaga pulau bahwa pulau tersebut terdiri dari 3 kepemilikan yaitu Bp. H. Amex, Bp. H. Tri dan Bp. Tito. Namun kepemilikan tersebut hanya sepihak saja karena hingga saat ini belum ada alas hak / sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN (Badan Pertanahan Negara).

Kondisi ruang pada lahan milik Bp. H. Tri sudah tidak terawat dan akses jalan tidak ada. Pepohonan tumbuh dengan lebat. Menurut informasi petugas penjaga pulau bahwa tidak ada rencana dari pemilik pulau untuk mengembangkan kawasan.

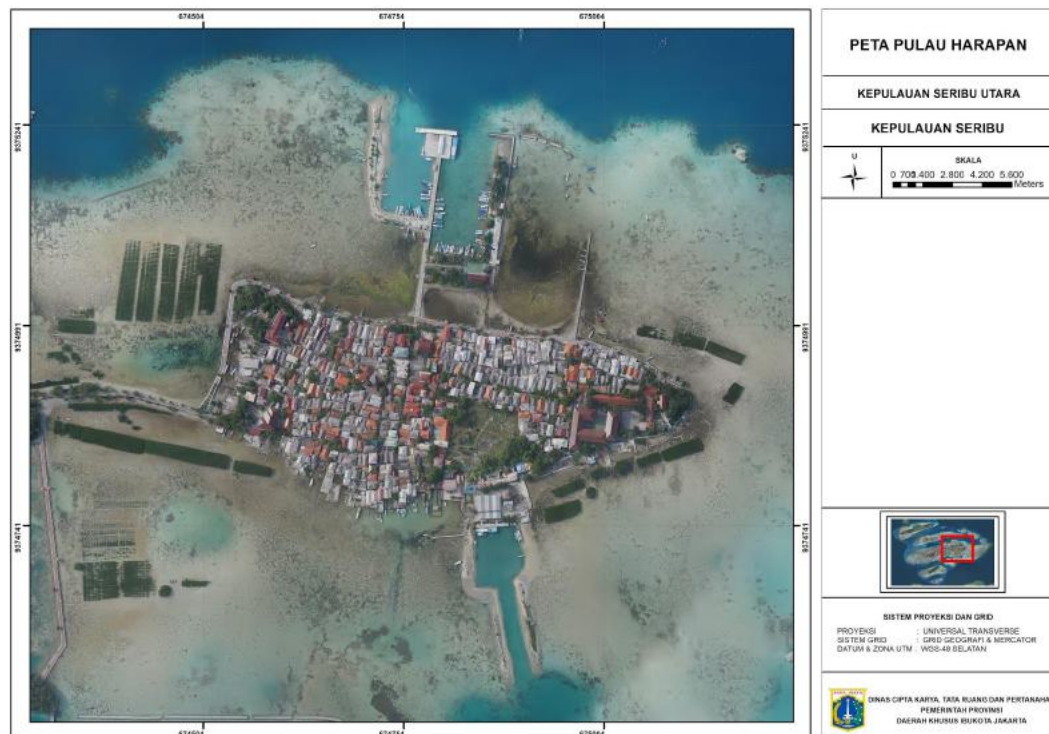
Kondisi ruang pada lahan milik Bp. Amex terdapat bangunan eksisting seperti cottage pribadi dan pendopo tanpa atap penutup (tidak terawat).

Pada perairan selatan pulau terdapat ekosistem bakau (*rhizophora*). Vegetasi di pulau Sebaru Besar didominasi oleh pohon kelapa (*cocos nucifera*), bakau (*rhizophora*), dan pandan (*pandanus utilis*).

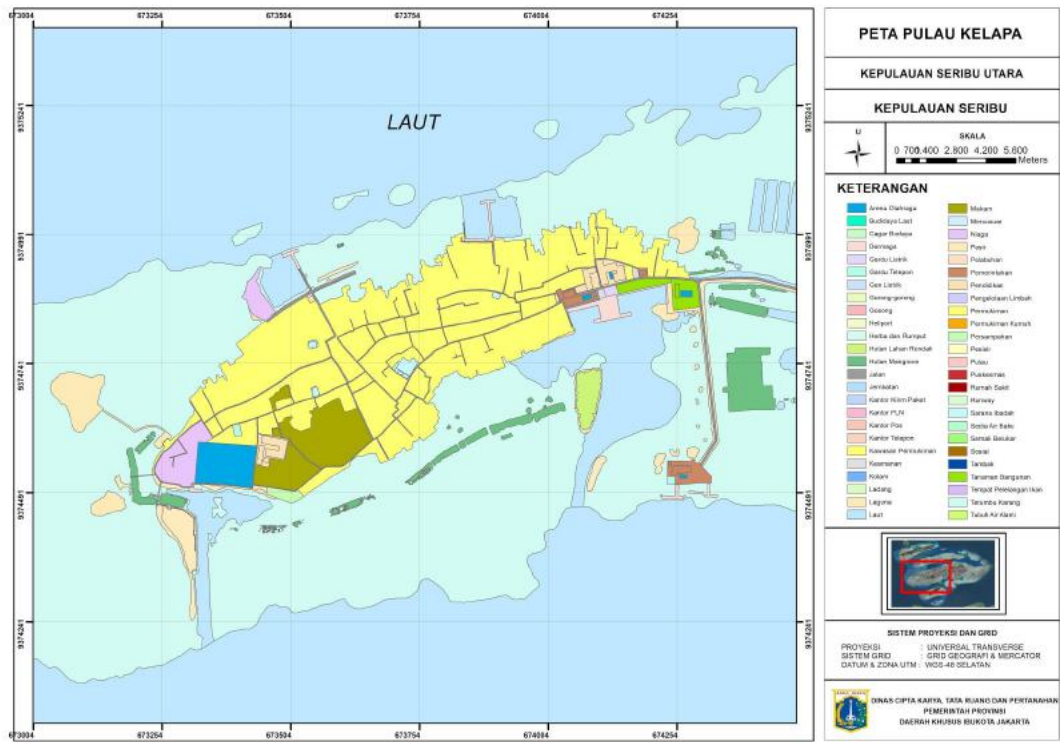
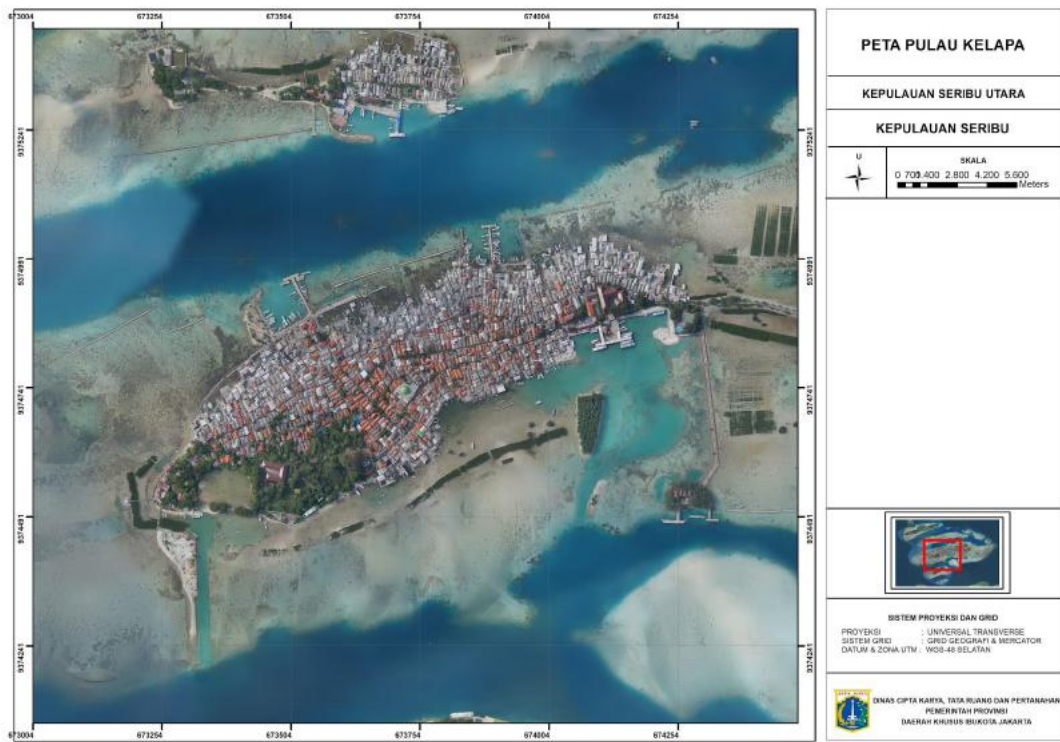


Foto XX : Eksisting Pulau Sebaru Besar
 Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

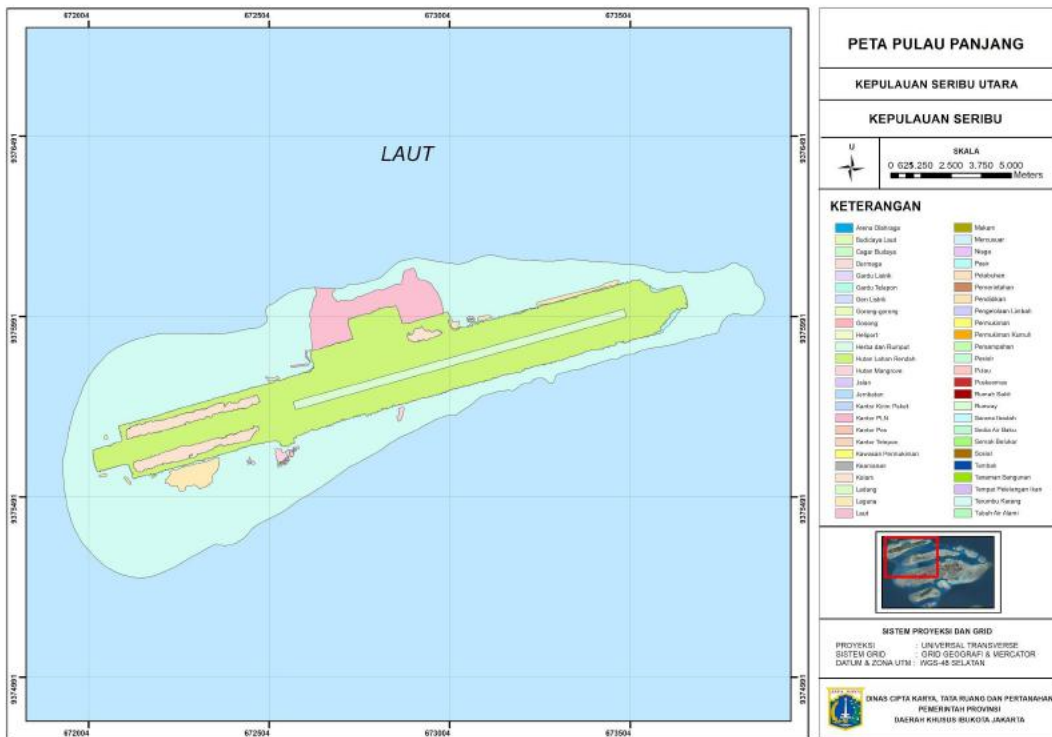
1. Pulau Harapan



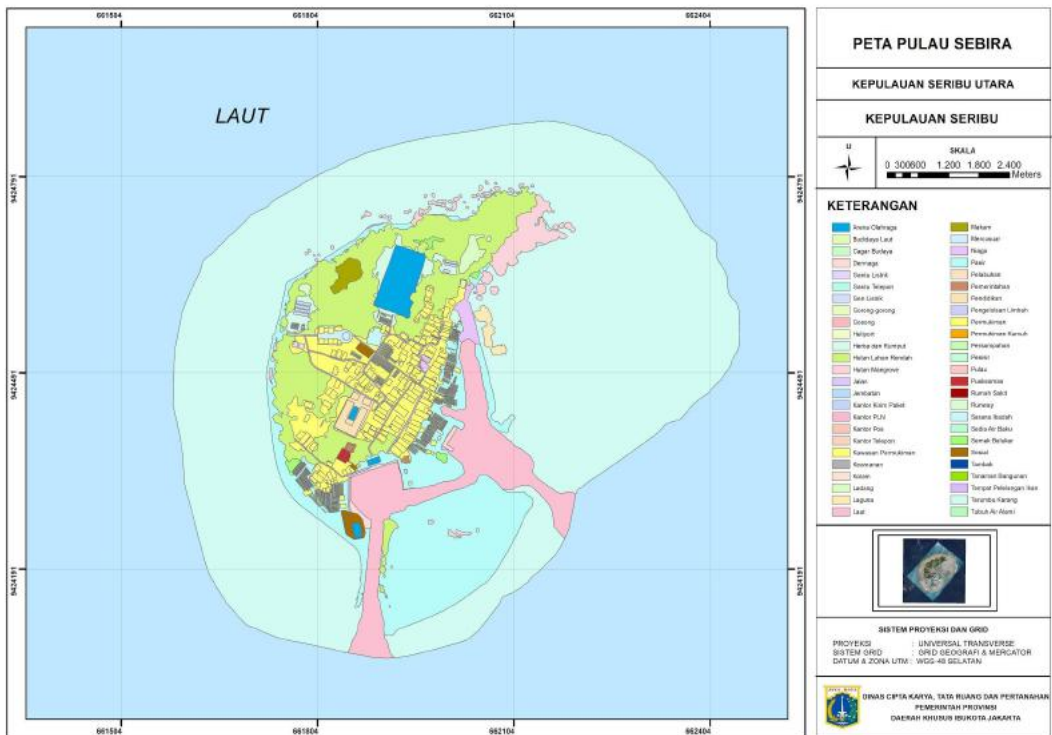
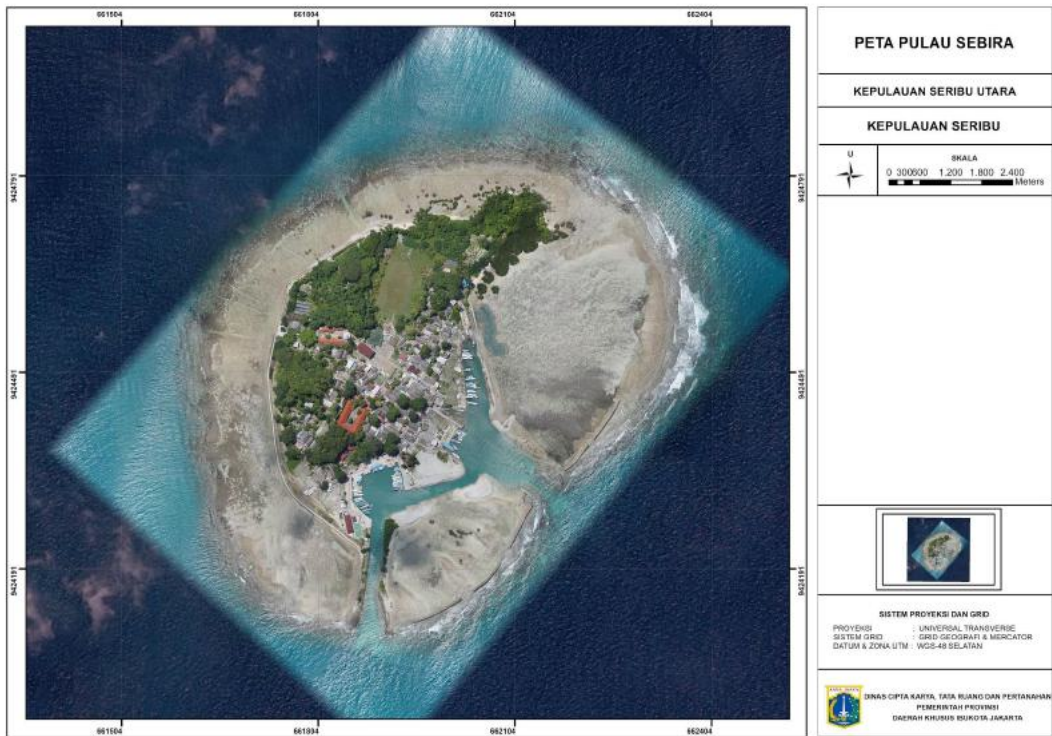
2. Pulau Kelapa



3. Pulau Panjang



4. Pulau Sebir



BAB IV KAJIAN KEBIJAKAN

2.1 TELAAHAN PERDA NO. 11 TAHUN 1992 TENTANG PENATAAN DAN PENGELOLAAN KEPULAUAN SERIBU KOTAMADYA JAKARTA UTARA

Tabel XX. telaah dasar hukum pengelolaan kepulauan seribu

PERDA NO. 11 TAHUN 1992 TENTANG PENATAAN DAN PENGELOLAAN KEPULAUAN SERIBU KOTAMADYA JAKARTA UTARA	HASIL KAJIAN/TELAAHAN
Pada klausul mengingat	Pada klausul mengingat dalam Perda 11 tahun 1992 ini harus disesuaikan dengan peraturan perundangan baru, karena sudah tidak sesuai/tidak relevan lagi dengan kondisi saat ini, peraturan perundangan tersebut antara lain :
1. Undang-Undang Pelayaran Indonesia Tahun 1936 :	Undang-Undang Nomor 17 tahun 2008 tentang Pelayaran
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;	Tetap dan masih diberlakukan belum ada UU pengganti
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Kehutanan;	Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah ;	Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup ; .	Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
6. Undang-Undang nomor 9 Tahun 1985 tentang Perikanan;	Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 Tentang Perikanan
7. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya;	Tetap dan masih diberlakukan belum ada uu pengganti
8. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisataaان ;	Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2009 tentang Kepariwisataaان

PERDA NO. 11 TAHUN 1992 TENTANG PENATAAN DAN PENGELOLAAN KEPULAUAN SERIBU KOTAMADYA JAKARTA UTARA	HASIL KAJIAN/TELAAHAN
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1990 tentang Susunan Pemerintahan Daerah Khusus ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta ;	Undang-undang no. 29 tahun 2007 tentang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan republik Indonesia
10. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan;	Undang-undang Republik Indonesia No.1 Tahun 2009 tentang Penerbangan
11. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 1957 tentang Penyerahan sebagian Urusan Pemerintah Pusat Dalam Bidang Kehutanan dan Karet Rakyat kepala Daerah Provinsi Tingkat I ;	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota
12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1979 tentang Penyerahan sebagian Urusan Pemerintahan dalam Bidang Kepariwisata kepada Daerah Tingkat I ;	
13. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1983 tentang Pembinaan Kepelabuhan ;	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2009 Tentang Kepelabuhanan
14. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan ;	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Izin Lingkungan
15. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1988 tentang Penyelenggaraan dan Pengusahaan Angkutan Laut ;	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2010 Tentang Angkutan di perairan, yang diturunkan ke dalam Peraturan Menteri Perhubungan No PM 93 tahun 2013 tentang penyelenggaraan dan pengusahaan angkutan laut, dan diubah lagi ke dalam Peraturan Menteri Perhubungan Nomor Pm 74 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 93 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Dan Pengusahaan Angkutan Laut
16. Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 1982 tentang Pengembangan Budidaya Laut di Perairan Indonesia ;	Belum ada peraturan pengganti

PERDA NO. 11 TAHUN 1992 TENTANG PENATAAN DAN PENGELOLAAN KEPULAUAN SERIBU KOTAMADYA JAKARTA UTARA	HASIL KAJIAN/TELAAHAN
17. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung ;	Belum ada peraturan pengganti
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh pihak Swasta ;	Mengacu kepada UU no. 2 tahun 2012
19. Peraturan Menteri Negara Kependudukan dan Lingkungan Hidup Nomor KEP-02/MEN NWI/1988 Tahun 1988 tentang Pedoman Penetapan Baku Mutu Lingkungan ;	Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 51 Tahun 2004 Tentang Baku Mutu Air Laut
20. Keputusan Menteri Pertanian Nomor 527/KPTS/UMn/1982 tanggal 21 Juli 1982 tentang areal perairan Kepulauan Seribu ditetapkan sebagai cagar alam laut dengan luas lebih kurang 108.000Ha;	Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2019
21. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1971 tentang pencegahan pengotoran udara, air dan lepas pantai dalam wilayah Daerah Khusus ibukota Jakarta ;	Belum ada peraturan pengganti
22. Peraturan Daerah Daerah Khusus ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 1984 tentang Rencana Umum Tata Ruang Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 1985 - 2005 ;	Peraturan Daerah Daerah Khusus ibukota Jakarta Nomor 1 tahun 2012 tentang RTRW DKI 2030
23. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penetapan Rencana Bagian Wilayah Kota untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;	Peraturan Gubernur Nomor 31 tahun 2022 tentang RDTR WP DKI Jakarta
24. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11 Tahun 1988 tentang Ketertiban Umum dalam	Peraturan Daerah Daerah Khusus ibukota Jakarta Nomor 8 tahun 2007 tentang Ketertiban Umum

PERDA NO. 11 TAHUN 1992 TENTANG PENATAAN DAN PENGELOLAAN KEPULAUAN SERIBU KOTAMADYA JAKARTA UTARA	HASIL KAJIAN/TELAAHAN
wilayah Daerah Khusus ibukota Jakarta ;	
25. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan di wilayah Daerah Khusus ibukota Jakarta;	Peraturan Daerah Daerah Khusus ibukota Jakarta Nomor 7 tahun 2010 tentang Bangunan Gedung

Sedangkan Peraturan perundangan lain yang harus menjadi bahan pertimbangan dan acuan hukum antara lain :

1. Undang-undang Republik Indonesia No. 32 tahun 2014 tentang Kelautan
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2010 Tentang Mitigasi Bencana Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil
5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2019 Tentang Rencana Aksi Nasional Pengelolaan Terpadu Taman Nasional Dan Kawasan Konservasi Perairan Nasional Menimbang Tahun 2018-2025
6. Peraturan MENLH Nomor 11 Tahun 2006 tentang Jenis Rencana Usaha dan /atau Kegiatan yang wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup
7. Peraturan MENLH Nomor 12 Tahun 2007 tentang Dokumen Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup Bagi Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak memiliki Dokumen Pengelolaan Lingkungan Hidup
8. Peraturan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 17/Permen-Kp/2013 Tentang Perizinan Reklamasi Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil
9. Peraturan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 21/Permen-Kp/2018 Tentang Tata Cara Penghitungan Batas Sempadan Pantai

PENGATURAN DI DALAM BATANG TUBUH PERDA NO. 11 TAHUN 1992

Dalam pengaturan di Perda No. 11 Tahun 1992 tentang Penataan dan Pengelolaan Kepulauan Seribu secara garis besar mengatur tentang pembagian zona dan peruntukan (tata ruang), kegiatan pemanfaatan ruang, Kawasan taman nasional, pengelolaan terhadap pemanfaatan pulau seribu, perijinan (SIPPT), pengendalian penduduk, lalu lintas dan angkutan wisata bahari, tertib pembangunan dan bangunan, ketentuan reklamasi, perlindungan lingkungan, ketentuan pidana, pengawasan dan pengendalian, penyidikan, ketentuan peralihan dan ketentuan penutup. Ada beberapa hal yang klausul dalam perda tersebut sudah tidak relevan lagi dengan kondisi saat ini, terutama terkait dengan wilayah administrasi Kepulauan Seribu yang dahulu dalam perda ini masih masuk dalam lingkup wilayah jakarta utara tetapi saat ini sudah menjadi Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu. Jika dikaji dan ditelaah dalam evaluasi perda 11 tahun 1992 dapat dilakukan dengan

memperhatikan fokus utama dalam perda tersebut, yaitu terkait dengan penataan ruang dan juga pengelolaan.

Di DKI Jakarta sudah ada peraturan daerah terkait tata ruang yang lingkupnya mencakup semua wilayah di DKI Jakarta termasuk Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, yaitu:

1. Perda No. 1 tahun 2012 tentang RTRW DKI 2030

Rencana tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta merupakan kebijakan makro yang berisi tentang kebijakan dan strategi terhadap arahan pembangunan kota Jakarta. Didalamnya pengatur rencana struktur ruang, rencana pola ruang, rencana pemanfaatan ruang (indikasi Program), dan juga arahan peraturan zonasi. Di Dalam perda ini mengatur lingkup wilayah provinsi dan kota/kabupaten administrasi di Wilayah DKI Jakarta. RTRW DKI Jakarta 2030 juga merupakan acuan bagi penyusunan perda rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi.

2. Pergub 31 tahun 2022 tentang RDTR WP Provinsi DKI Jakarta

Rencana Detail Tata Ruang adalah perda operasional perijinan dan menjabarkan kebijakan makro yang diarahkan dalam perda RTRW DKI. Dalam perda ini juga mengatur rencana struktur ruang, rencana pola ruang, rencana pemanfaatan ruang, kawasan-kawasan yang diprioritaskan pengembangannya di masing-masing kecamatan dan peraturan zonasi. Di Dalam peraturan zonasi memuat ketentuan kegiatan pemanfaatan ruang, ketentuan tata bangunan, ketentuan teknik pengaturan zonasi dan ketentuan khusus.

Dalam hal evaluasi Perda No. 11 tahun 1992 ini dan perda-perda lain yang terkait maka dapat disimpulkan bahwa terhadap penataan ruang dan pengelolaan yang ada di dalam Perda no. 11 tahun 1992 dapat dievaluasi dan dimasukkan ke dalam perda RTRW DKI dan perda RDTR dan PZ yang masih relevan sesuai kondisi saat ini dan yang akan datang.

BAB V

POTENSI DAN KENDALA

5.1 POTENSI

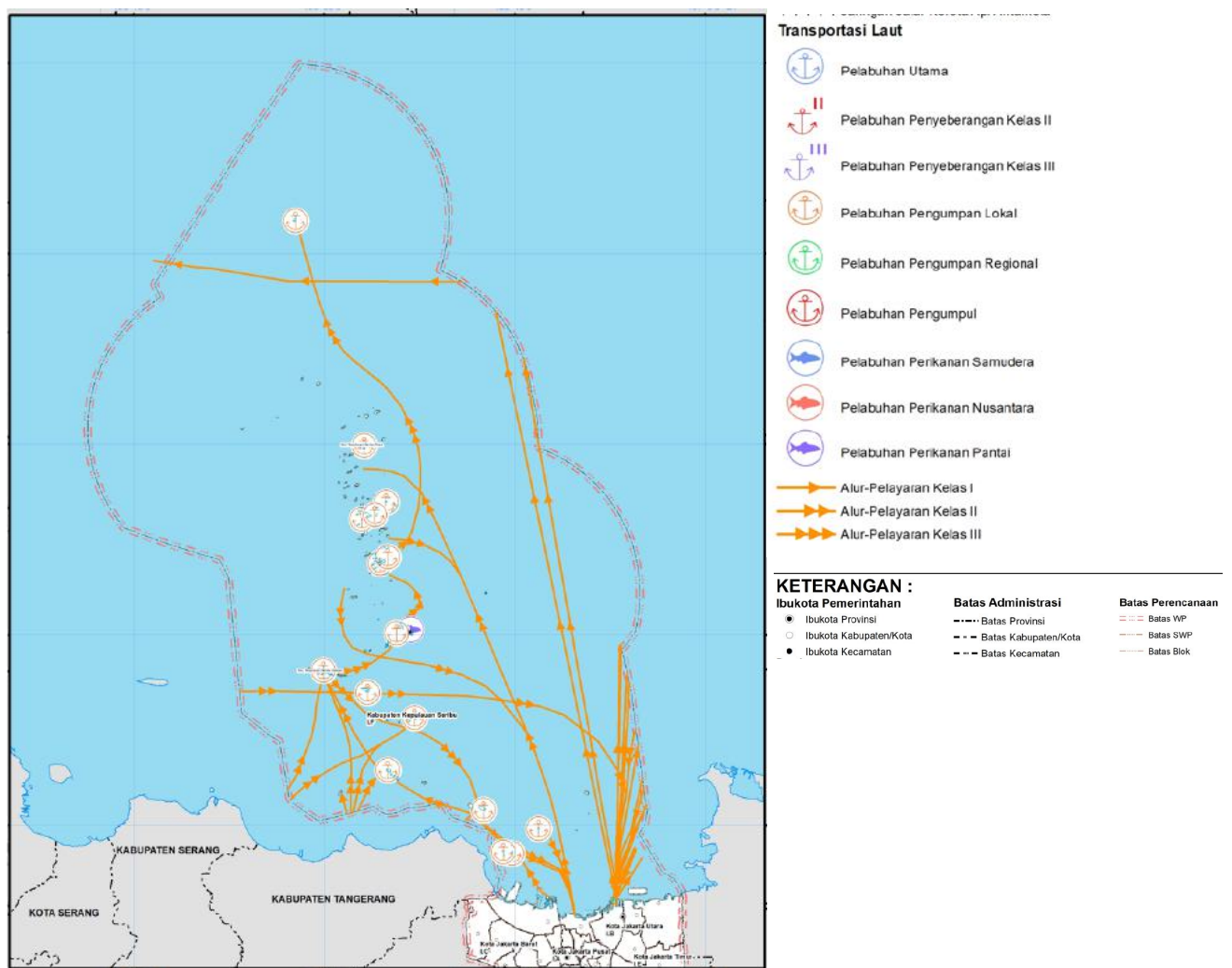
Sebagai sebuah Kawasan yang terdiri dari gugusan Pulau-pulau kecil yang berlokasi cukup dekat dengan Wilayah Darat Provinsi DKI Jakarta, Kawasan Kepulauan Seribu tentunya menjadi salah satu alternatif yang bisa dikembangkan dan dimanfaatkan sebagai Kawasan wisata regional, nasional maupun internasional. Hal ini tentunya dengan didukung potensi pariwisata yang dimiliki Kawasan Kepulauan Seribu. Potensi besar yang dimiliki Kawasan Kepulauan Seribu tersebut antara lain :

- 1) Akses yang mudah dari Jakarta maupun dari Bandara Internasional Soekarno Hatta;
- 2) Pantai dengan pasir putih yang masih alami pada sebagian besar pulau-pulau;
- 3) Air laut yang tenang dan bersih, laguna dangkal dan koral hidup di sekeliling pulau
- 4) Keanekaragaman hayati;
- 5) Pemandangan dan kekayaan alam bawah laut yang indah.

Berdasarkan pengamatan di lapangan, pada beberapa pulau di Kepulauan Seribu telah dimanfaatkan sebagai Kawasan pariwisata baik untuk publik maupun privat. Namun sebagian besar belum dikelola secara optimal sehingga aktivitas pariwisata di kepulauan Seribu secara umum masih belum maksimal pemanfaatannya.

Pengembangan Kepulauan Seribu menjadi kawasan pesisir dan perairan yang berkelanjutan dan berkeadilan sudah menjadi tujuan penataan ruang dalam RTRW DKI Jakarta dan RDTR WP DKI Jakarta. Hal ini dilakukan dengan meningkatkan konektivitas dan dukungan sarana prasarana berupa pelabuhan dan dermaga angkutan regular serta utilitas kawasan pesisir dan kepulauan seribu yang terintegrasi dengan daratan Jakarta. Dermaga angkutan regular akan menghubungkan kawasan pesisir dengan seluruh pulau dan antar pulau permukiman dan pariwisata di Kepulauan Seribu. Sarana prasarana dan utilitas yang dikembangkan di Kepulauan Seribu diarahkan agar dapat dimanfaatkan oleh publik sehingga bersifat mandiri dan berkeadilan.

Rencana Jaringan Transportasi



Gambar XX : Peta Rencana Jaringan Transportasi di Kepulauan Seribu

Transportasi laut sangat penting dalam sebuah gugusan pulau sebagai konektivitas antar pulau. di Kepulauan Seribu sudah terdapat jaringan transportasi berupa pelabuhan utama, pelabuhan penyeberangan, pelabuhan pengumpan, pelabuhan pengumpul, pelabuhan perikanan dan alur pelayaran. banyaknya sarana prasarana transportasi dapat menjadi potensi untuk kegiatan wisata bahari dan untuk pengembangan ijin usaha pariwisata alam.

Berdasarkan Pergub 31 tahun 2022 tentang RDTR WP Provinsi DKI Jakarta, Rencana Jaringan Transportasi di wilayah Kepulauan Seribu direncanakan menyesuaikan dengan RZWP3K yang mana telah mengakomodir secara umum jaringan transportasi dan fasilitas penunjangnya hampir diseluruh pulau-pulau di Kepulauan Seribu. Dari daratan Jakarta akses menuju Kepulauan Seribu bisa melalui 2 pelabuhan pengumpan regional yaitu Pelabuhan Marina Ancol dan Pelabuhan Muara Angke. Sedangkan untuk menuju ke Pulau-pulau kecil lainnya bisa melalui Pelabuhan Pulau Pramuka menuju ke pelabuhan pengumpan lokal di pulau-pulau kecil tersebut.

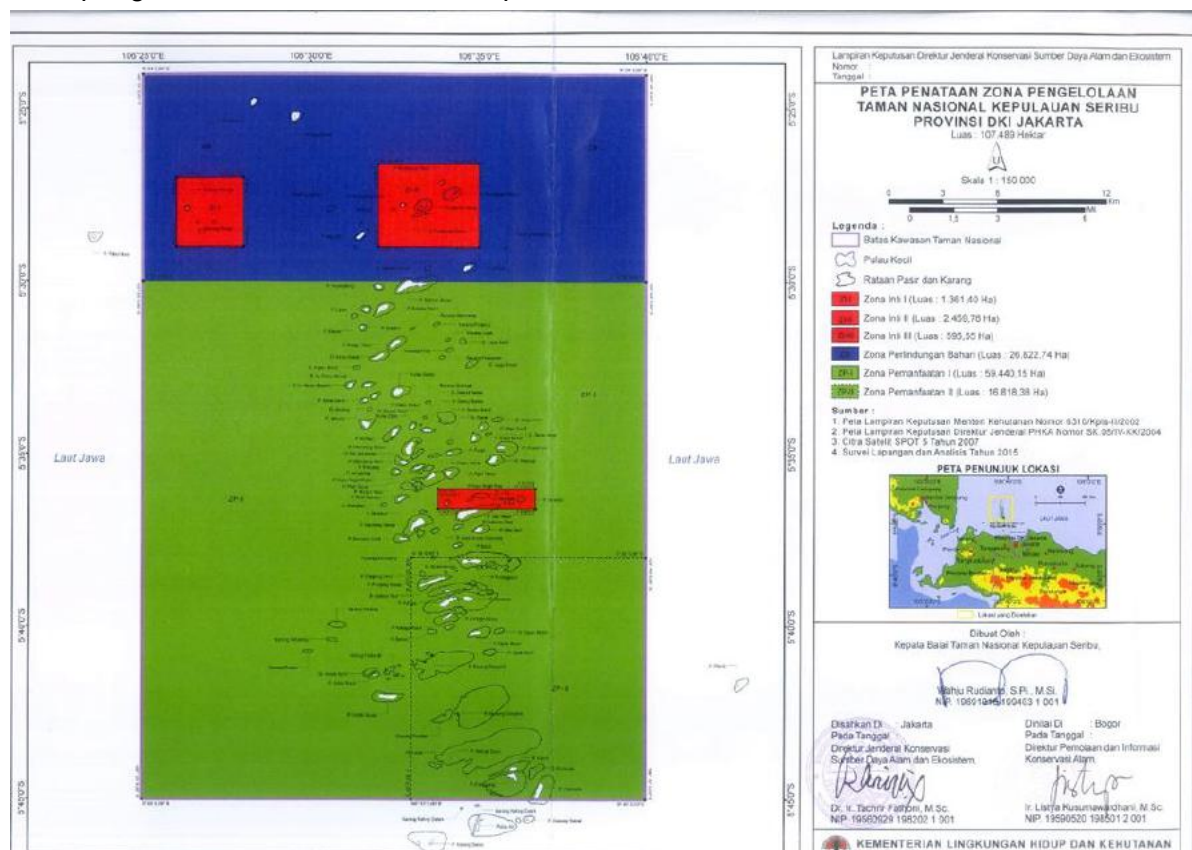
Taman Nasional Kepulauan Seribu

Zonasi kawasan Taman nasional Kepulauan Seribu ditetapkan berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Konservasi Sumber Daya Alam Dan Ekosistem Nomor SK. 386/KSDAE/SET/KSA.0/9/2016 tanggal 30 September 2016 tentang Zonasi Taman Nasional Kepulauan Seribu, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dalam keputusan tersebut disebutkan bahwa kawasan TNKpS dibagi menjadi 4 (empat) zona, yaitu Zona Inti, Zona Perlindungan Bahari, Zona Pemanfaatan I, Zona Pemanfaatan II.

Penetapan Kawasan Kepulauan Seribu menjadi Taman Nasional Kepulauan Seribu menjadi arahan dalam RTRW DKI Jakarta dan RDTR WP DKI Jakarta untuk melestarikan kawasan dengan mempertimbangkan keanekaragaman hayati melalui rehabilitasi seluruh pantai, pulau dan perairan yang terdegradasi untuk menjaga keberlanjutan lingkungan, mengendalikan pemanfaatan ruang Kawasan Taman Nasional Kepulauan Seribu serta mempertahankan keberlangsungan dan mengembalikan fungsi ekosistem mangrove, suaka alam, dan margasatwa.

Pola Ruang Kepulauan Seribu

Berdasarkan Keputusan Dirjen KSDAE Nomor SK. 386/KSDAE/SET/KSA.0/9/2016, zonasi pengelolaan Taman Nasional Kepulauan Seribu.



Gambar XXX : Peta Taman Nasional Kepulauan Seribu

Pengembangan Pulau wisata untuk Kepulauan Seribu dapat mengacu kepada pengembangan wisata bahari dan resort di negara lain yang lebih berkembang. Kepulauan Seribu dapat memberikan pemandangan yang sangat indah dan pengalaman setara dengan beberapa destinasi pulau wisata di negara lain. Dalam pengembangan pulau sebagai objek wisata, pada saat pembangunan pasti ada penebangan pohon/vegetasi akibat terkena

konstruksi bangunan. Penebangan terhadap vegetasi alami pulau hanya dilakukan pada area yang akan terkena dampak konstruksi selebihnya vegetasi tetap dipertahankan dalam pulau tumbuh secara alami dan tidak membiarkan beberapa bagian dalam pulau menjadi tandus dan gersang. Oleh karena itu pengaturan jumlah bangunan yang akan dibangun dalam pulau harus disesuaikan dengan kebutuhan fasilitas wisata sehingga tidak banyak dilakukan penebangan vegetasi sehingga dalam pengembangan kepulauan seribu lebih mengedepankan arsitektur pulau yang alami dan tropis.

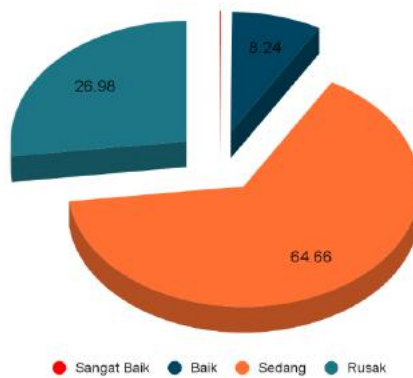
Potensi wisata bahari Pantai Perawan pada Pulau Pari dapat dikembangkan sebagai salah satu alternatif wisata bahari bagi masyarakat Jakarta dan sekitarnya. Pengembangan ini sejalan dengan program Pemerintah Pusat mencanangkan Kepulauan Seribu masuk dalam KSPN (Kawasan Strategis Pembangunan Nasional). Pengembangan kawasan pantai perawan merupakan sinergi antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan sektor swasta sebagai investor.

Pemanfaatan Ruang di Kepulauan Seribu harus menjaga, memelihara, memperbaiki, menyehatkan pulau dengan laut dangkal yang mengelilingi pulau, memperbaiki pantai pasir, vegetasi alami di pulau, dan juga rumah coral. Perbaikan pulau dan pantai pada pulau-pulau yang rusak karena abrasi dilakukan dengan perluasan daratan serta mengembalikan kemiringan pantai alami (*natural slope*) secara berkala sekitar minimum 1 berbanding 8 (1:8) atau disesuaikan dengan kondisi pulau, dihitung dari level di titik batas vegetasi berkayu sesuai dengan kriteria teknis perbaikan pantai serta laut dangkalnya.

Pemanfaatan Ruang di atas permukaan laut dangkal atau laguna yang berada di antara garis surut air laut terendah sampai batas tubir karang dapat dilakukan di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu dengan mengikuti ketentuan sebagai berikut :

- Merupakan daerah perairan di sekeliling pulau yang relatif dangkal dengan kedalaman ± 20 cm sampai dengan 6 m;
- Merupakan bagian dari daratan pulau yang terintegrasi dalam pengembangan pulau yang tidak dapat dipisahkan dengan daratannya;
- Memperhatikan, menjaga dan memelihara keberadaan mangrove, area berawa/berlumpur (*swampy land*), lamun dan keberadaan coral hidup;
- Terumbu karang pada dasar perairan laut dangkal atau laguna yang sudah rusak/mati atau sudah berupa pasir, sesuai dengan kajian amdal;

Provinsi DKI Jakarta masih memiliki Kawasan Hutan Alam di wilayah Kabupaten Kepulauan Seribu. Masih dalam kondisi ekosistem perairan di Provinsi DKI Jakarta, salah satu habitat lain yang penting adalah kawasan terumbu karang. Berikut adalah diagram yang menunjukkan kondisi terumbu karang di Provinsi DKI Jakarta.



Gambar 3. 54 Diagram Kondisi Terumbu Karang di Kepulauan Seribu Provinsi DKI Jakarta

Sumber : Dinas Ketahanan Pangan, Kelautan, dan Pertanian Provinsi DKI Jakarta (2019) dalam DIKPLHD (2020)

Dari diagram tersebut terlihat bahwa kondisi terumbu karang di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu masih banyak dalam kondisi sedang dan baik. Kondisi ini dapat dikembangkan menjadi lebih baik lagi kedepannya untuk dapat menarik perhatian pengunjung atau wisatawan ke Kepulauan Seribu.

5.2 KENDALA

Beberapa permasalahan yang terjadi di Kepulauan Seribu setelah dilakukan inventarisasi dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- 1) Intensitas Bangunan
 - Dari aspek Pemukiman, Pertumbuhan Penduduk melebihi Estimasi RTRW 2030.
 - Dari aspek Pariwisata, Intensitas bangunan yang telah diatur dalam Perda No. 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan PZ terlalu kecil bagi Investor, terutama pada kawasan K.5.
 - Selain itu, kendala terkait intensitas bangunan pada aspek Pariwisata yaitu Perizinan usaha terbentur besaran Intensitas bangunan sehingga tidak keluar IMB.
 - Peruntukan Zonasi tidak sesuai dengan pemanfaatan di lapangan.
- 2) Kewajiban Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT)
 - Biaya pensertifikatan yang sangat mahal karena kenaikan NJOP yang mencapai 400% pada tahun 2016 sampai dengan tahun berjalan.
 - Perubahan dan peralihan kepemilikan SIPPT sehingga terjadi bias informasi pemenuhan kewajiban.
 - Berdasarkan Perda 1 tahun 2014 tentang RDTR dan PZ DKI Jakarta, intensitas pemanfaatan ruang di Kepulauan Seribu sangat kecil. KDB : 10 - 15 % dari lahan 60% luas pulau.
 - Regulasi dan sulitnya perizinan pembangunan di atas air dan izin reklamasi.
 - Okupansi pengunjung yang menurun drastis pasca Krisis Moneter tahun 1998. Ditambah belakangan terjadi Pandemi Covid19 yang sangat mempengaruhi bisnis pariwisata di Kepulauan Seribu.

- 3) Transportasi
 - Belum Terdapat Gerbang Masuk Resmi Menuju Wilayah Kepulauan Seribu.
 - Izin Pelabuhan, Terminal dan Rute Pelayaran belum dikeluarkan
 - Kelengkapan Sarana Dan Prasarana transportasi masih kurang.
 - Pada saat ini moda transportasi dari dan menuju Kepulauan Seribu masih didominasi kapal kayu/kotok dan beberapa unit kapal reguler yang dioperasikan swasta seperti Sea Marine Leader yang berpusat di Marina, Ancol.
- 4) Inventarisasi Nama dan Koordinat Pulau
 - Belum terdapat Standar Baku Penamaan Pulau
 - Belum tersedianya Koordinasi Setiap Pulau
- 5) Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K) belum mengakomodir seluruh zona di kawasan Taman Nasional Kepulauan Seribu sebagai satu kesatuan kawasan taman nasional yang pengelolaannya di bawah Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan.
- 6) Adanya pembangunan dan pengembangan pulau-pulau yang berbatasan langsung dengan kawasan taman nasional yang berdampak pada pengurangan luasan kawasan dan kerusakan ekosistem terumbu karang dan lamun di Taman Nasional Kepulauan Seribu (TNKS)
- 7) Pulau Pulau rentan mengalami perubahan, Kepulauan Seribu merupakan ekosistem perairan laut dangkal yang terdiri dari pulau-pulau sangat kecil yang rentan terhadap perubahan atau tergerus yang disebabkan oleh beberapa faktor :
 - pengambilan pasir dan karang untuk pembangunan
 - pendalaman alur yang pasirnya digunakan untuk menambah daratan
 - pencemaran sampah plastik dan limbah
 - perubahan iklim yang mengakibatkan gangguan kesehatan karang.
- 8) Sengketa Lahan antara PT. Bumi Pari Raya dengan beberapa warga Pulau Pari. Berdasarkan hasil pemeriksaan yang terangkum dalam LAHP (Laporan Akhir Hasil Pemeriksaan) Ombudsman pada tanggal 9 April 2018 bertempat di Kantor Ombudsman Perwakilan Jakarta raya disimpulkan terdapat penyimpangan prosedur dan penyalahgunaan wewenang terhadap penerbitan 62 SHM (Sertifikat Hak Milik) di Pulau Pari serta penyalahgunaan wewenang terhadap penerbitan 14 SHBG (Sertifikat Hak Guna Bangunan).
- 9) Orientasi Pembangunan tidak berwawasan lingkungan pada Pulau Tengah. Pembangunan masif berupa bangunan vila di atas pulau yang dilakukan reklamasi tanpa izin reklamasi dan tidak memperhatikan keselarasan dengan lingkungan. Sehingga reklamasi dan pembangunan vila tidak memiliki jaminan hukum ataupun legalitas berupa Alas Hak karena pihak Badan Pertanahan Nasional Kanwil Provinsi DKI Jakarta hanya akan mengeluarkan Sertifikat berdasarkan syarat yaitu Kerangka Rencana Kota yang dikeluarkan DPMPSTSP Provinsi DKI Jakarta. Jaminan investasi pada pulau ini pun tidak ada sehingga menurunkan ketertarikan investor dalam melakukan investasi di pulau ini.

10) Belum terdapat jalan lingkar pulau pada Pulau Payung Besar. Saat ini belum dimungkinkan pembuatan jalan lingkar karena terdapat dinding pembatas antara area mercusuar (menara komunikasi) milik Kementerian Perhubungan, masyarakat dan lahan privat. Jalan Lingkar berfungsi sebagai akses mitigasi bencana.

11) Ketidakteraturan kawasan dan degradasi kualitas lingkungan, seperti :

- a. area pemukiman yang melebihi garis sempadan pantai
- b. tidak diperhatikannya jarak antar bangunan rumah dengan rumah lainnya
- c. reklamasi sporadis
- d. meningkatnya jumlah sampah, dan lain-lain

Hal ini menyebabkan permasalahan di beberapa pulau di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu seperti permasalahan sosial, peningkatan kerawanan kebakaran dan kekumuhan khususnya di Pulau Panggang menjadi semakin kompleks.



Foto XX : Reklamasi Sporadis di Pulau Panggang
Sumber : Dokumentasi Sudin CKTRP Kep. Seribu 2019

12) Beberapa fasilitas pariwisata yang sudah tidak terawat dan mengalami kerusakan cukup parah serta informasi masyarakat terhadap potensi pariwisata yang kurang.

BAB VI

KONSEP DAN RENCANA

6.1 PENATAAN RUANG DI KEPULAUAN SERIBU

Untuk mewujudkan pengembangan kawasan pesisir, perairan Kepulauan Seribu yang berkelanjutan dan berkeadilan maka diperlukan upaya penataan ruang sebagai berikut :

1. Peningkatan konektivitas dan dukungan sarana prasarana serta utilitas kawasan pesisir dan Kepulauan Seribu yang terintegrasi dengan daratan Jakarta dengan Mengembangkan sarana dan prasarana pelabuhan dan dermaga angkutan regular yang menghubungkan kawasan pesisir dengan seluruh pulau dan antar pulau permukiman dan pariwisata di Kepulauan Seribu
2. Pengembangan dan penyediaan ruang hidup serta akses nelayan terhadap laut dalam meningkatkan kualitas hidup nelayan. seperti menyediakan fasilitas pelabuhan perikanan serta tambahan kapal nelayan di kawasan pesisir dan kawasan pantai Merevitalisasi dan menyediakan permukiman nelayan yang layak huni
3. Pemulihan kawasan pesisir Kepulauan Seribu dengan mempertimbangkan kualitas lingkungan yang berkelanjutan seperti mempertahankan keberlangsungan dan mengembalikan fungsi ekosistem mangrove, suaka alam dan margasatwa di Kawasan pesisir dan Kepulauan Seribu.
4. Pengembangan kawasan sebagai pusat ekonomi biru dengan menambah pelabuhan perikanan
5. pengembangan pariwisata maritim berkelanjutan berskala global seperti Menambah amenitas, akomodasi dan prasarana penunjang pariwisata
6. Peningkatan kelembagaan dan kualitas SDM pesisir dan Kepulauan Seribu dalam pemanfaatan ruang perairan Taman Nasional Kepulauan Seribu
7. Penataan kawasan terhadap Pulau Panggang berdasarkan Rancangan Awal RKPD 2021 dan SK Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 8 Tahun 2019



Gambar XX : Beberapa *image* Penataan Kawasan Pulau Panggang
Sumber : Dokumen Penataan Kawasan Pulau Tidung Sudin CKTRP Kep. Seribu 2020

6.2 FUNGSI DAN PERUNTUKAN DI KEPULAUAN SERIBU

Peruntukan ruang di kepulauan seribu secara garis besar diarahkan untuk :

1. Pengembangan pariwisata alam dan rekreasi alam, jasa lingkungan, pendidikan, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan
2. Pengembangan potensi dan daya tarik wisata alam
3. Pengembangan yang menunjang pemanfaatan berupa pengembangan fasilitas pengelolaan, sarana dan prasarana rekreasi dan akomodasi lainnya.

6.3 PEMANFAATAN RUANG DI KEPULAUAN SERIBU

Pemanfaatan ruang di Kepulauan Seribu secara umum terbagi menjadi dua yaitu, pemanfaatan ruang pada daratan pulau dan pemanfaatan ruang pada perairan pesisir dengan tetap menjaga, memelihara, memperbaiki, dan menyehatkan pulau dan laut dangkal yang mengelilinginya, serta memperbaiki pantai pasir, vegetasi alami, dan rumah coral. Pemanfaatan ruang di kabupaten administrasi kepulauan seribu harus menjaga, memelihara, memperbaiki, memulihkan, menyehatkan pantai yang mengelilingi pulau, vegetasi alami di pulau, dan juga rumah koral/terumbu karang secara umum

Untuk pemanfaatan ruang daratan pulau harus memperhatikan pengaturan Garis Sempadan Pantai (GSP) sesuai dengan rencana tata ruang maupun tata bangunan.

Untuk pemanfaatan ruang di laut dangkal/perairan pesisir lokasinya Berada di antara garis surut air laut terendah sampai batas tubir karang dengan Intensitas pemanfaatan ruang diberikan sama dengan intensitas Pemanfaatan ruang di daratan pulau. dalam pembangunan harus memperhatikan, menjaga dan memelihara keberadaan mangrove, area berawa atau berlumpur, lamun dan keberadaan coral hidup serta memelihara dan menyehatkan coral. dari segi struktur bangunan menggunakan bangunan panggung menggunakan struktur ringan seperti kayu atau yang setara. Ketinggian bangunan juga perlu dibatasi paling tinggi 12 meter dari permukaan air laut. Kegiatan rekreasi atau wisata menyediakan sarana penunjang seperti jeti, restoran, villa, dan lainnya. untuk Limbah cair atau lumpur dan sampah tidak boleh dibuang langsung ke perairan

Pemanfaatan ruang di atas laut dangkal/perairan pesisir Kepulauan Seribu diperbolehkan untuk kegiatan sebagai berikut :

1. kegiatan perlindungan ekosistem
2. perikanan tradisional
3. rekreasi dan pariwisata bahari
4. rumah tapak
5. bangunan gedung fungsi keagamaan dan sosial budaya
6. bangunan penelitian
7. fasilitas umum seperti toilet dan ruang tunggu penumpang yang dapat digunakan sebagai fungsi usaha berupa restoran dan toko cinderamata;
8. pertahanan dan keamanan
9. pertambangan
10. bangunan instalasi