

**PENGGUNAAN TANAH YANG TIDAK SESUAI
DENGAN PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA NOMOR 6 TAHUN 1999
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
(Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanah Di Wilayah
Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan
Daerah Khusus Ibukota Jakarta)**

D
COPY FULL

TESIS

**Tri Leksono, SH.
0606008935**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2009**

**PENGGUNAAN TANAH YANG TIDAK SESUAI
DENGAN PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA NOMOR 6 TAHUN 1999
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
(Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanah Di Wilayah
Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan
Daerah Khusus Ibukota Jakarta)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Tri Leksono, SH.

0606008935



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2009**

**THE USE OF LAND THAT IS NOT ACCORDANCE WITH
THE REGULATION SPECIAL DISTRICT OF JAKARTA
NUMBER 6TH, 1999 ABOUT THE TERRITORIAL OF SPACE
PLANNING FOR SPECIAL DISTRICT OF JAKARTA
(Juridical Analysis Of Land Use In Region District Municipality
Jagakarsa South Jakarta Special District Of Jakarta)**

THESIS

**Proposed As One Of The Recruitments To Obtain
A Degree Master Notary (M.Kn)**

Tri Leksono, SH.

0606008935



**INDONESIA UNIVERSITY
LAW FACULTY
MAGISTER NOTARY PROGRAM
DEPOK
JANUARI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Tri Leksono
NPM : 0606008935

Tanda Tangan



Tanggal : 5 JANUARI 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

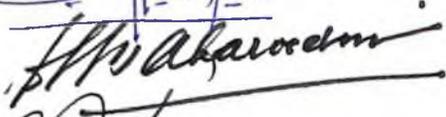
Nama : Tri Leksono, SH.
NPM : 0606008935
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis :

**PENGUNAAN TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 6 TAHUN 1999
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
(Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanah Di Wilayah Kecamatan
Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta)**

Telah berhasil di pertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni SH., M.Kn ()

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeeddin, SH.()

Penguji : R. Ismala Dewi, SH., M.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 5 Januari 2009

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Enny Koeswarni SH., M.Kn. selaku pembimbing tesis yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis.
2. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, SH., M.H. Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Petugas sekretariat program Magister Kenotariatan, yang telah banyak memberikan saran dan masukan dalam bidang akademis.
4. Bapak Haposan SH., pegawai Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta yang telah memberikan data dasar-dasar hukum penataan ruang beserta lampirannya.
5. Bapak Harly S.Kom, petugas pemetaan di Dinas Tata Kota Kotamadya Jakarta Selatan, yang telah memberikan peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan dan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Jagakarsa.
6. Bapak H.Zein, Bapak Hilman dan Bapak Puji, pegawai Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kecamatan Jagakarsa atas pemberian masukan dan data penataan dan pengawasan bangunan di wilayah Kecamatan Jagakarsa.
7. Bapak Made, dan Bapak H. Tohir, pegawai Suku Dinas Tata Kota Kecamatan Jagakarsa atas pemberian masukan dan data perencanaan tata kota di wilayah Kecamatan Jagakarsa.
8. Bapak Indrajit dan Bapak Maksun, pengurus Ijin Mendirikan Bangunan, yang telah memberikan banyak masukan dan saran serta kenyataan yang terjadi dalam lapangan.

9. Kedua orang tua dan keluarga, yang telah memberikan dukungan moril dan materiil untuk menyelesaikan tesis ini tepat waktu.
10. Tia Listyana, yang telah membantu memberikan dukungan moril yang besar kepada penulis.
11. Wildan Nachdy S.Ars dan keluarga, yang telah banyak memberikan dukungan moril serta pendapat dari segi arsitek atas Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta.
12. Mularsih SH., Halimatu Sadiyah SH., M.Kn., dan I.G.A Sri W.Gangga D.W.S SH., M.Kn yang bersama-sama penulis telah melewati masa kuliah di program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
13. Rekan-rekan satu bimbingan, Hendro SH., Evyta Chandra SH., Effi Putri Adji SH., yang telah bersama-sama menjalani kesibukan menyusun tesis.
14. Rekan-rekan angkatan 2006 Magister Kenotariatan yang telah menjalani masa kuliah bersama penulis..

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, Januari 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tri Leksono
NPM : 0606008935
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PENGGUNAAN TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN
DAERAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 6 TAHUN
1999 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH DAERAH
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
(Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanah Di Wilayah Kecamatan
Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : DEPOK

Pada Tanggal : 5 JANUARI 2009

Yang Menyatakan



(TRI LEKSONO SH)

ABSTRAK

Nama : Tri Leksono SH.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Penggunaan Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanah Di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta)

Tesis ini membahas penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta (Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanah Di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan DKI Jakarta). Rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah: bagaimanakah pelaksanaan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRW-K) pada wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, bagaimanakah penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRW-K) pada wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pelaksanaan RRTRWK-Jagakarsa terbagi menjadi dua kelompok yaitu penggunaan tanah yang sesuai dan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan RRTRWK-Jagakarsa. Penggunaan tanah yang sesuai RRTRWK-Jagakarsa telah mematuhi persyaratan yang harus dipenuhi dalam permohonan IMB seperti memenuhi unsur peruntukkan, KDB, GSJ dan GSB, perpetakan dan ketinggian lantai maksimal. Sedangkan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan RRTRWK-Jagakarsa justru sebaliknya. Penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan RRTRWK-Jagakarsa adalah dengan dikenakan sanksi administratif kepada pemilik bangunan. Pemberian sanksi administratif itu merupakan kewenangan Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan (P2B) Kecamatan Jagakarsa. Sanksi administratif tersebut berupa SP4 (Surat Penghentian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan), segel, SPB (Surat Perintah Bongkar) dan Eksekusi Bongkar yang merupakan kewenangan Dinas P2B Kotamadya Jakarta Selatan.

Kata Kunci :

Penataan Ruang, Rencana Tata Ruang Wilayah, Ijin Mendirikan Bangunan

ABSTRACT

Name : Tri Leksono SH.
 Studies : Notary Magister
 Title : The use of land that is not accordance with the regulation special district of Jakarta Number 6th, 1999 about the territorial of space planning for special district Jakarta (Juridical analysis of land use in region district municipality Jagakarsa, South Jakarta).

This thesis discusses the use of land that is not accordance with the Regulation Special Distrist of Jakarta Number 6 in 1999 About the Territorial of space planning for Special District Jakarta (Juridical Analysis of Land Use in Region District Municipality Jagakarsa, South Jakarta). Formulation of problems in this research are how the implementation of the Plan Detailed Spatial Region District (RRTRW-K) in the region District Jagakarsa, South Jakarta Municipality Special Distrist of Jakarta, how the settlement of the use of land that is not in accordance with the Detailed Spatial Plan Area District (RRTRW-K) in the region Jagakarsa District Municipality South Jakarta Special Distrist of Jakarta. Implementation RRTRWK-Jagakarsa divided into two groups namely use land and the appropriate use of land that does not comply with RRTRWK-Jagakarsa. The appropriate use of land-RRTRWK Jagakarsa have to comply with the requirements that must be filled in the application meet the elements such as Used License to Build , KDB, GSJ and GSB, maping and a maximum height of the floor. While the use of land that does not comply with RRTRWK-Jagakarsa exactly vice versa. The settlement of land use that does not comply with RRTRWK-Jagakarsa is to apply administrative sanctions to the owner of the building. The provision of administrative sanctions that Tribal Affairs is the authority and supervision Mape Building (P2B) District Jagakarsa. Administrative sanctions in the form of SP4 (Implementation Letters Termination Employment Development), seal, SPB (Letters Command loading) and unloading of execution is the authority P2B Municipality Office of South Jakarta.

Keywords:
 Mapping space, Spatial Planning Area, Building Permit

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	5
1.3 Metode Penelitian	5
1.4 Sistematika Penulisan	7
2. PENGGUNAAN TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN DAERAH DKI JAKARTA NOMOR 6 TAHUN 1999 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH DKI JAKARTA	8
2.1 Hak Penguasaan Atas Tanah	8
2.1.1 Hak Bangsa Indonesia	11
2.1.2 Hak Menguasai Negara	12
2.1.3 Hak-hak Perorangan Atas Tanah	15
2.2 Dasar Hukum Penataan Ruang	17
2.2.1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang	17
2.2.2 Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta	25
2.2.3 Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1516 Tahun 1997 Tentang Rencana Rinci Tata Ruang Kecamatan Juncto Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 137 Tahun 2007 Tentang Perubahan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan	28
2.3 Dasar Hukum Ijin Mendirikan Bangunan	34
2.4 Analisis Yuridis Penggunaan Tanah Di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta	37
2.4.1 Alur Dasar Hukum Penataan Ruang	37
2.4.2 Penggunaan Tanah Di Wilayah Kecamatan Jagakarsa	38
2.4.2.1 Penggunaan Tanah Yang Sesuai Dengan Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta Di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan	40

2.4.2.2 Penggunaan Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta Di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan	44
2.4.3 Penyelesaian Penggunaan Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah (RRTRW-K) Pada Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta	52
3. PENUTUP	57
3.1. Kesimpulan	57
3.2. Saran	63

DAFTAR REFERENSI



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kehidupan di bumi terdiri dari lima elemen utama yakni udara, air, api, tanah, dan angin. Masing-masing elemen memiliki fungsi yang saling berkaitan bagi seluruh makhluk hidup yang hidup di bumi. Bila salah satu elemen tersebut tidak berfungsi sempurna maka keseimbangan hidup di bumi akan terganggu. Elemen tanah sebagai tempat makhluk hidup berpijak memiliki arti yang mendasar, khususnya manusia yang sangat memerlukan tanah sebagai satu-satunya tempat untuk berpijak dan tinggal.

Tanah sesuai sifatnya tidak dapat bertambah luas, sebaliknya manusia selalu berkembang terus memerlukan tanah. Perbedaan itulah yang menjadikan sebidang tanah memiliki nilai ekonomi yang semakin lama semakin tinggi sehingga untuk memperoleh tanah semakin sulit dan diperlukan pengorbanan.

Tanah sebagai wadah dari semua kegiatan manusia, baik kegiatan untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat sehari-hari maupun untuk pembangunan. Dalam hubungan inilah penggunaan tanah diarahkan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sedangkan dari sisi hukum pertanahan juga diwujudkan dalam bentuk pemberian alas hak atas tanah tertentu, misalnya Hak Guna Usaha untuk tanah pertanian dan Hak Guna Bangunan serta Hak Milik untuk pendirian dan pemilikan bangunan. Dalam kenyataannya seringkali pemberian hak atau perolehan tanah untuk berbagai keperluan tersebut tidak selalu segera diikuti dengan kegiatan fisik penggunaan tanah yang bersangkutan sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah.

Ruang yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, sebagai tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya pada dasarnya ketersediaannya tidak tak terbatas. Walaupun tidak terbatas namun tetap diperlukan pengaturan secara khusus agar pemanfaatan ruang dapat memberikan efek positif bagi kepentingan umum maupun kepentingan pribadi.

Berkaitan dengan hal tersebut, untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan, perlu dilakukan penataan ruang:

- Yang dapat mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan,
- Yang mampu mewujudkan keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan,
- Yang dapat memberikan perlindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang.

Kaidah penataan ruang ini harus dapat diterapkan dan diwujudkan dalam setiap proses perencanaan tata ruang wilayah. Perencanaan tata ruang merupakan suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Sedangkan pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.

Ruang sebagai sumber daya pada dasarnya tidak mengenal batas wilayah. Namun, untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggung jawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antar pemangku kepentingan.

Penataan ruang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dan yang lain dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang sehingga diharapkan :

- Dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna dan berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan
- Tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang

- Tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang.

Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta didukung oleh teknologi yang sesuai akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem.

Hal itu berarti akan dapat meningkatkan kualitas ruang yang ada, karena pengelolaan subsistem yang satu berpengaruh pada subsistem yang lain dan pada akhirnya dapat mempengaruhi sistem wilayah ruang nasional secara keseluruhan, pengaturan penataan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utama. Dengan demikian, pemanfaatan ruang oleh siapa pun tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang.¹

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sehingga setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanahnya, menambah kesuburannya, mencegah terjadinya kerusakan sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat.

Kawasan perkotaan sebagai wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi seharusnya dengan sungguh-sungguh menerapkan penggunaan tanah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.

Namun dalam kenyataannya masih terdapat bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh perorangan, badan hukum atau instansi yang tidak digunakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah. Jika hal ini tidak ditangani, pada gilirannya akan mengganggu jalannya pembangunan, mengingat persediaan tanah untuk pembangunan yang semakin meningkat.²

Penataan ruang dalam suatu wilayah memiliki peranan yang penting bagi pembangunan yang berkelanjutan. Oleh karena itu diperlukan dasar pengaturan mengenai penataan ruang yang mencakup seluruh wilayah Indonesia. Undang-

¹ Indonesia, Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, TLN No.4725.

² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah* (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 30 – 32.

Undang Nomor 24 Tahun 1992 telah memberikan andil yang cukup besar dalam mewujudkan tertib tata ruang sehingga hampir semua pemerintah daerah telah memiliki rencana tata ruang wilayah.

Sejalan dengan perkembangan dan pertumbuhan manusia dalam kehidupan bermasyarakat, dirasakan adanya penurunan kualitas ruang pada sebagian besar wilayah sehingga menuntut perubahan pengaturan mengenai penataan ruang. Untuk menyesuaikan perkembangan dan pertumbuhan tersebut serta untuk mengantisipasi kompleksitas perkembangan permasalahan dalam penataan ruang, dibentuklah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yang baru sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang perlu diterapkan secara murni penataan ruang agar tercapainya tujuan nasional. Sebagaimana kita ketahui, provinsi DKI Jakarta sebagai kota metropolitan baik di Indonesia maupun dalam kawasan Asia Tenggara merupakan wilayah yang padat aktifitas baik dalam segi perdagangan, jasa maupun pemerintahan. Aktifitas metropolitan yang sangat kompleks memerlukan banyak sumber daya manusia sebagai pelaku kegiatan. Sehingga dapat dikatakan provinsi DKI Jakarta menawarkan berbagai jenis penghidupan. Tawaran yang menggiurkan tersebut mengundang berkumpulnya orang-orang untuk mencari penghidupan yang layak di wilayah provinsi DKI Jakarta. Orang-orang tersebut selain bekerja juga memerlukan rumah tinggal. Oleh karena kebutuhan tempat tinggal yang meningkat pesat DKI Jakarta, menjadikan penataan ruang merupakan faktor yang harus diperhatikan oleh pemerintah provinsi DKI Jakarta.

Kotamadya Jakarta Selatan sebagai salah satu wilayah hunian yang kerap diinginkan para pendatang untuk mendirikan rumah tinggalnya, membuat pemanfaatan ruang di wilayah ini mulai tidak tertata. Sebagai contoh wilayah kecamatan Jagakarsa, saat ini merupakan wilayah yang termasuk padat hunian sehingga diperlukan pola pemanfaatan ruang yang tepat.

Ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah telah ditetapkan untuk mengatasi hal tersebut. Namun dalam kenyataannya dilapangan, ketentuan itu kurang

diterapkan sehingga menjadikan kecamatan Jagakarsa tidak teratur dalam pemanfaatan ruangnya. Ketidakteraturan pemanfaatan runag tersebut jelas menghambat program penataan ruang.

Permasalahan tersebut dirasakan oleh penulis perlu mendapat perhatian yakni masih terdapatnya bidang-bidang tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang wilayah. Masalah inilah yang menjadi dasar penulis untuk menulis tesis dengan judul **“PENGUNAAN TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN DAERAH DKI JAKARTA NOMOR 6 TAHUN 1999 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH DKI JAKARTA (Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanah Di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta)”**. Jika masalah tersebut tidak ditangani dengan penuh perhatian akan mengganggu jalannya pembangunan, mengingat persediaan tanah yang semakin terbatas dan kebutuhan tanah yang semakin meningkat.

1.2 Pokok Permasalahan

Adapun yang ingin penulis rumuskan sebagai permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRW-K) pada wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta?
2. Bagaimanakah penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRW-K) pada wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta?

1.3 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum mengenai pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah menurut Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta selama periode tahun 2005-2007 pada wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Data dalam penelitian ini diperoleh melalui data primer dan data sekunder. Data primer berupa wawancara dengan narasumber yang berdasarkan keahlian dan jabatannya mengetahui hal ihwal mengenai pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah pada wilayah Jakarta Selatan khususnya Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta; wawancara dengan pengurus IMB (ijin mendirikan bangunan) sebagai pihak yang membantu pengurusan IMB dan mengetahui secara jelas pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah dilapangan; dan wawancara dengan responden selaku pemohon dalam pengurusan IMB. Data sekunder diperoleh melalui studi dokumen pada buku-buku di bidang pertanahan, literatur pertanahan, artikel ilmiah, arsip-arsip pada kantor dinas tata kota Jakarta Selatan, arsip-arsip pada kantor suku dinas tata kota kecamatan Jagakarsa, arsip-arsip pada kantor suku dinas penataan dan pengawasan bangunan kecamatan Jagakarsa kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder, yaitu berupa bahan hukum primer yakni Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, Peraturan perundangan yang berlaku; bahan hukum sekunder yakni berupa buku-buku, makalah, laporan, artikel ilmiah, skripsi, tesis, arsip-arsip pada kantor dinas tata kota Jakarta Selatan, arsip-arsip pada kantor suku dinas tata kota kecamatan Jagakarsa, arsip-arsip pada kantor suku dinas penataan dan pengawasan bangunan kecamatan Jagakarsa kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta; bahan hukum tersier yakni ensiklopedia dan kamus besar Bahasa Indonesia.

Analisis data penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Hal ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah menurut Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta pada wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta; dan penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta serta analisis permasalahannya.

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ilmiah ini akan diuraikan secara garis besar, dimana bab-bab tersebut saling berkaitan menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

Bab I Pendahuluan, berisi sub-bab sub-bab yakni latar belakang berupa alasan penulis memilih judul tesis, pokok permasalahan berupa masalah yang hendak dibahas dalam tesis ini, metode penelitian berupa metode yang akan digunakan penulis dalam tesis, dan sistematika penulisan berupa sistematika yang akan diuraikan dalam tesis.

Bab II Penggunaan Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta (Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanah Di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta) memaparkan lebih lanjut mengenai hak penguasaan atas tanah yang diulas lebih lanjut mengenai hak bangsa Indonesia, hak menguasai negara, dan hak perorangan atas tanah, dasar hukum penataan ruang yaitu Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999, Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1516 Tahun 1997 Jo Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 137 Tahun 2007 dan analisis yuridis penggunaan tanah pada wilayah kecamatan Jagakarsa kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta serta analisis pokok permasalahan.

Bab III Penutup berisi kesimpulan yang merupakan simpulan dari tesis ini dan saran penulis bagi masyarakat serta pihak-pihak yang terkait dalam penataan ruang untuk lebih memahami dan menerapkan Rencana Tata Ruang Wilayah.

BAB 2

PENGUNAAN TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN DAERAH DKI JAKARTA NOMOR 6 TAHUN 1999 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH DKI JAKARTA (Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanah Di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta)

2.1 Hak Penguasaan Atas Tanah

Setiap hukum tanah selalu mengatur berbagai jenis hak penguasaan atas tanah sesuai dengan konsepsi hukum yang dipakai di negara yang bersangkutan. Demikian pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) diatur berbagai hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah digariskan prinsip-prinsip dasar tentang bagaimana seharusnya penguasaan dan pemanfaatan tanah yang ada di Indonesia yaitu :

- a. Pasal 1 ayat (2) UUPA berbunyi bahwa *“Seluruh bumi, air, dan luar angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam Wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa..... ”*.
- b. Dengan demikian selain memiliki nilai fisik, tanah juga mempunyai nilai kerohanian. Sebagai titipan Tuhan, perolehan dan penguasaannya harus dirasakan adil bagi semua pihak sehingga tidak boleh merugikan kepentingan orang lain dalam arti luas. Penguasaan tanah untuk diri sendiri haruslah diletakkan dalam rangka kesesuaian kebersamaan dengan pihak lain. Hak yang dipunyai seseorang selalu dikaitkan dengan kewajibannya.
- c. Tanah di wilayah Indonesia merupakan kepunyaan bersama seluruh bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (2) dan (3)) hanya saja kewenangan untuk mengaturnya diserahkan kepada Negara. Tegasnya negara mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan luar angkasa. (Pasal 2)

- d. Pengakuan terhadap Hak Ulayat dilakukan sepanjang menurut kenyataannya masih ada, serta sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara., yang berdasarkan atas persetujuan bangsa dan tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi. (Pasal 3)
- e. Selanjutnya dalam Pasal 9 ayat (2) dinyatakan bahwa “Tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya baik untuk diri sendiri maupun keluarganya”. Bahkan dalam Penjelasan UUPA bagian II angka (6) ditambahkan “...dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warganegara yang kuat kedudukan ekonominya
...ketentuan-ketentuan itulah yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas-batas dalam bidang-bidang usaha agrarian, hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan.¹

Hak penguasaan atas tanah berdasarkan tata susunan menurut hierarkinya sebagaimana disebutkan di bawah ini :

- a. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1 UUPA)
- b. Hak Menguasai Negara (pasal 2 UUPA)
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat tertentu (pasal 3 UUPA).
- d. Hak-hak Perorangan (Individual) Atas Tanah, terdiri dari :
 - a) Hak-hak atas tanah
 - (a) Yang primer : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.
 - (b) Yang sekunder : Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai dan Hak Menumpang.
 - b) Hak Atas Tanah Wakaf (pasal 49 UUPA jo PP No.28 Tahun 1997)

¹ Tim Pengajar Land Reform dan Tata Guna Tanah , *Land Reform dan Tata Guna Tanah* (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001), hal. 86.

- c) Hak-hak Jaminan Atas Tanah disebut Hak Tanggungan diatur dalam pasal 25, 33, 39,51 jo 57 UUPA dan lebih khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.
- d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS) sebagaimana diatur dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, selalu terkait dengan memakai tanah hak bersama dimana rumah susun tersebut didirikan.

Hak perorangan atas tanah merupakan hubungan hukum antara orang atau badan dengan bidang tanah tertentu yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu atas tanahnya yang bersumber langsung atau tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Pada hakekatnya semua jenis hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat "*sesuatu*" mengenai tanah yang dihaki.

Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan yang bersangkutan dan yang menjadi kriteria untuk membedakan sesuatu hak penguasaan atas tanah dengan hak penguasaan lainnya.

Setiap jenis hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai/menggunakan tanah yang dihaki. Perbedaannya pada Hak Milik kewenangan memakai tanahnya tanpa batas waktu, karena sifatnya turun temurun (secara mutlak). Sedang pada Hak Guna Usaha jangka waktu memakai tanahnya dibatasi.

Pada Hak Tanggungan memberi kewenangan kepada kreditur untuk berbuat sesuatu atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Kreditur tidak menguasai secara tanah tersebut secara fisik maupun memakai tanahnya melainkan hanya dapat menjual atau melelang tanah objek Hak Tanggungan. Jika ternyata debiturnya ingkar janji maka hasil penjualan objek Hak Tanggungan digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, pemiliknya berwenang memakai tanah hak bersama dimana rumah susun dibangun.²

2.1.1 Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, diatur dalam Pasal 1 ayat (1) – (3) UUPA yang bunyinya sebagai berikut :

- Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia.
- Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- Hubungan hukum antara bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak penguasaan atas tanah yang lain secara langsung maupun tidak langsung bersumber padanya. Hak Bangsa Indonesia mengandung 2 unsur yaitu unsur *kepunyaan* dan unsur *tugas kewenangan* untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak Bangsa Indonesia atas tanah bersama tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis. Maka dalam rangka Hak Bangsa Indonesia ada Hak Milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Negara.

Subyek hak bangsa Indonesia adalah seluruh rakyat Indonesia. Hak bangsa Indonesia meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

Tanah bersama tersebut adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia. Hak Bangsa Indonesia merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi. Dijelaskan dalam

² Sunaryo Basuki, *Diktat Hukum Agraria* (Jakarta: Magister Kenotariatan FHUI, 2002/2003), hal. 9 - 14.

Penjelasan Umum II UUPA bahwa “Selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut”. Maka juga tidak mungkin tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional tersebut dialihkan kepada pihak lain.³

2.1.2 Hak Menguasai Negara

Hak menguasai Negara tidak memberi wewenang untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakan seperti pada hak atas tanah. Kewenangan Negara semata bersifat publik, yaitu untuk mengatur semua tanah di wilayah Republik Indonesia seperti yang dirumuskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA.

Instansi Pemerintah, Departemen, Pemerintah Daerah atau BUMN (sebagai bagian dari Negara) jika memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, berkedudukan sebagai subjek hak atas tanah maka bidang tanah yang diperlukan akan diberikan oleh Negara selaku Badan Penguasa. Bagi instansi Pemerintah, Departemen, Pemerintah Daerah, untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dapat diberi Tanah Negara dan dikuasai dengan Hak Pakai dengan jangka waktu tak terbatas selama diperlukan. Jika bidang tanah tersebut dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak ketiga maka dapat diberikan dan dikuasai dengan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya hak penguasaan atas tanah tersebut diatur dalam Hukum Tanah. Sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret dan dapat disusun dan dipelajari dalam suatu sistematika yang khas.

Negara adalah “Organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia” demikian dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA. Ini berarti bahwa bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan bangsa Indonesia antara lain meningkatkan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk melaksanakan tujuan tersebut Negara Republik Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia agar dapat memimpin dan mengatur tanah-tanah di

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Rev., cet. 9. (Jakarta: Djambatan, 2003), Hal 269-270.

seluruh wilayah Republik Indonesia atas nama bangsa Indonesia, melalui peraturan perundang-undangan yaitu UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

Hubungan hukum itu disebut Hak Menguasai Negara, hak ini tidak memberi kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata kewenangan publik sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Dasar hukumnya adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 1 ayat (1) UUPA untuk mengatur tanah dan unsur-unsur sumber daya alam lainnya yang merupakan kekayaan nasional.

Atas dasar Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Negara Republik Indonesia diberikan kewenangan untuk mengatur persediaan, perencanaan, penguasaan dan penggunaan tanah serta pemeliharaan tanah atas seluruh tanah di wilayah Indonesia dengan tujuan agar dapat digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kewenangan tersebut dilaksanakan oleh Negara dalam kedudukannya sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia atau berkedudukan sebagai Badan Penguasa. Penguasaan negara atas tanah di seluruh wilayah Indonesia bersumber pula pada Hak Bangsa Indonesia yang meliputi kewenangan Negara dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu :

- Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama. Khusus tugas kewenangan ini telah dibuat Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bagian-bagian tanah bersama.
- Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Hak menguasai negara dilaksanakan lebih lanjut oleh Pemerintah Pusat, dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka.BPN) dan dilaksanakan oleh Kepala Kantor wilayah BPN di propinsi serta Kepala Kantor Pertanahan di kabupaten atau kota.

Pelaksanaan hak menguasai dari negara dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dalam rangka *medebewind* atau sekarang disebut "*tugas*

pembantuan” sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA. Kewenangan yang pelaksanaannya dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah khusus yang ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA huruf a yaitu wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan dan penggunaan, persediaan tanah di daerah yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUPA yang meliputi perencanaan tanah pertanian dan tanah non pertanian sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

Berdasarkan Pasal 14 UUPA dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pemerintah Daerah diberi wewenang mengatur peruntukkan, penggunaan dan persediaan serta pemeliharaan tanah. Penataan ruang meliputi proses perencanaan tata ruang yang menghasilkan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Wilayah propinsi dan wilayah kabupaten/kota berupa Rencana Umum Tata Ruang dan Rencana Rinci Tata Ruang. Secara umum disebut *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)* yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah.⁴

Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut dibuat untuk memenuhi segala kebutuhan rakyat Indonesia yang primer, meliputi :

- Penyediaan tanah perumahan (*wisma*)
- Penyediaan tanah untuk kegiatan usaha (*karya*) baik di kota maupun di desa baik yang dipergunakan Pemerintah maupun swasta
- Penyediaan tanah untuk sarana perhubungan, pembuatan jalan dan lain-lainnya (*marga*)
- Penyediaan tanah untuk sarana rekreasi dan lain-lainnya (*suka*)
- Penyediaan tanah untuk pertanahan keagamaan, pendidikan, kesenian, kebudayaan, ilmu pengetahuan dan lain-lainnya (*penyempurna*)

Dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah tersebut perlu diatur peruntukkan tanah yang tersedia di Kabupaten/Kota, sesuai dengan fungsi tanahnya di kota dan desa oleh Pemerintah Daerah dalam suatu Rencana Tata Ruang Wilayah agar segala keperluan tanah oleh warga setempat maupun Pemerintah dapat terpenuhi.

⁴ Op.Cit Hal. 9 - 14.

Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut sekaligus menjadi pedoman bagi setiap pemegang hak dalam memakai tanahnya sesuai dengan keperluannya.

Dengan demikian Rencana Tata Ruang Wilayah mengatur peruntukkan tanah untuk kepentingan bersama seluruh warga di daerah yang bersangkutan (unsur kebersamaan) sebagai perwujudan dari ketentuan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa "*semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*".⁵

2.1.3 Hak-hak Perorangan Atas Tanah

Semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik yang berupa tanah hak maupun tanah negara, pada prinsipnya secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa Indonesia. Negara berdasarkan hak menguasai negara diberi mandat untuk mengatur peruntukan dan penggunaan baik tanah hak maupun tanah negara serta dapat pula memberikan tanah negara tersebut kepada pihak lain dengan suatu hak atas tanah.

Dalam rangka penggunaan tanahnya, setiap pemegang hak atas tanah tidak boleh hanya mengindahkan kepentingan pribadinya tetapi juga wajib memperhatikan kepentingan bersama dan fungsi sosial tanah yang bersangkutan. Salah satu hak-hak perorangan atas tanah tersebut adalah hak atas tanah.

Hak atas tanah mengandung pengertian hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum. Hak atas tanah apapun jenisnya memberi wewenang untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada dasarnya tujuan memakai tanah adalah untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan yaitu :

- Untuk diusahakan, misalnya usaha pertanian perkebunan, perikanan (tambak) atau peternakan;
- Untuk tempat membangun sesuatu (wadah), misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, gedung bangunan bertingkat, hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan dan lain-lainnya.

⁵ *Ibid.*, hal. 4-5.

Hak atas tanah terdiri dari hak atas tanah yang primer dan hak atas tanah yang sekunder. Masing-masing hak dapat dipergunakan untuk memenuhi keperluan pribadi maupun kegiatan usaha. Mengingat pentingnya hak atas tanah yang primer sebagai dasar untuk dapat dibebani hak atas tanah yang sekunder, maka penulis menjabarkan lebih lanjut mengenai hak atas tanah yang primer yang terdiri dari :

- **Hak Milik (HM)**

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengikat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Hak milik bukan hanya berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hak milik diperuntukan khusus bagi warganegara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal.

- **Hak Guna Bangunan (HGB)**

Hak guna bangunan adalah hak yang memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan di atas tanah kepunyaan pihak lain (tanah negara atau tanah hak milik). HGB dapat diberikan kepada warganegara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

- **Hak Guna Usaha (HGU)**

Hak Guna Usaha adalah hak yang memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang dikuasai negara untuk usaha pertanian, yakni perkebunan, perikanan, dan peternakan selama jangka waktu tertentu. HGU dapat diberikan kepada warganegara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

- **Hak Pakai (HP)**

Hak Pakai adalah hak yang memberikan wewenang untuk menggunakan tanah diatas tanah hak yang telah dimiliki oleh orang lain. HP dapat diberikan kepada warganegara Indonesia, badan hukum Indonesia, warganegara asing, dan badan hukum asing.

2.2 Dasar Hukum Penataan Ruang

2.2.1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang, sebagai dasar pengaturan penataan ruang selama ini, pada dasarnya telah memberikan andil yang cukup besar dalam mewujudkan tertib tata ruang sehingga hampir semua pemerintah daerah telah memiliki rencana tata ruang wilayah. Sejalan dengan perkembangan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, dirasakan ada penurunan kualitas ruang pada sebagian besar wilayah menuntut perubahan pengaturan dalam Undang-Undang tersebut. Beberapa perkembangan tersebut antara lain :

- Situasi nasional dan internasional yang menuntut penegakan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, demokrasi, dan keadilan dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang yang baik
- Pelaksanaan kebijakan otonomi daerah yang memberikan wewenang yang semakin besar kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang sehingga pelaksanaan kewenangan tersebut perlu diatur demi menjaga keserasian dan keterpaduan antardaerah serta tidak menimbulkan kesenjangan antardaerah
- Kesadaran dan pemahaman masyarakat yang semakin tinggi terhadap penataan ruang yang memerlukan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang agar sesuai dengan perkembangan yang terjadi di masyarakat

Untuk menyesuaikan perkembangan tersebut dan untuk mengantisipasi kompleksitas perkembangan permasalahan dalam penataan ruang, perlu dibentuk Undang-Undang tentang Penataan Ruang yang baru sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Oleh karena itu dibentuklah Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang diundangkan pada tanggal 26 April 2007 tertulis dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725.

Penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas :

- Keterpaduan

- Keresasian, keselarasan, dan keseimbangan,
- Keberlanjutan
- Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan
- Keterbukaan
- Kebersamaan dan kemitraan
- Perlindungan kepentingan umum
- Kepastian hukum dan keadilan
- Akuntabilitas

Dalam rangka mencapai tujuan penyelenggaraan penataan ruang yaitu mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 antara lain memuat ketentuan pokok sebagai berikut :

- Pembagian wewenang antara pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk memberikan kejelasan tugas dan tanggung jawab masing-masing tingkat pemerintahan dalam mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan
- Pengaturan penataan ruang yang dilakukan melalui penetapan peraturan perundang-undangan termasuk pedoman bidang penataan ruang sebagai acuan penyelenggaraan penataan ruang
- Pembinaan penataan ruang melalui berbagai kegiatan untuk meningkatkan kinerja penyelenggaraan penataan ruang
- Pelaksanaan penataan ruang yang mencakup perencanaan tata ruang, pemanfaatan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang pada semua tingkat pemerintahan
- Pengawasan penataan ruang yang mencakup pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan dan pelaksanaan penataan ruang termasuk pengawasan terhadap kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang melalui kegiatan pemantauan, evaluasi dan pelaporan

- Hak, kewajiban dan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk menjamin keterlibatan masyarakat, termasuk masyarakat adat, dalam setiap proses penyelenggaraan penataan ruang
- Penyelesaian sengketa baik sengketa antardaerah maupun antarpemangku kepentingan lain secara bermartabat
- Penyidikan yang mengatur tentang penyidik pegawai negeri sipil beserta wewenang dan mekanisme tindakan yang dilakukan
- Ketentuan sanksi administratif dan sanksi pidana sebagai dasar untuk penegakan hukum dalam penyelenggaraan penataan ruang
- Ketentuan peralihan yang mengatur keharusan penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang baru dengan masa transisi selama 3 tahun untuk penyesuaian

Pelaksanaan penataan ruang yang mencakup perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang sebagai dasar pemanfaatan ruang pada setiap wilayah.⁶

Penyelenggaraan penataan ruang oleh Negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam melaksanakan tugas itu, Negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah.

Pengaturan penataan ruang dilakukan melalui penetapan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang termasuk pedoman bidang penataan ruang.

Perencanaan atau *planning* mempunyai beberapa definisi yang tidak jauh berbeda dan saling melengkapi, beberapa rumusan tentang perencanaan dalam arti luas yakni proses mempersiapkan secara sistematis kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan untuk mencapai suatu tujuan tertentu atau penentuan tujuan yang akan dicapai atau dilakukan bagaimana, bilamana dan oleh siapa. Dari definisi tersebut terlihat bahwa perencanaan adalah proses penyusunan sebuah rencana atau proses

⁶ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

yang akan menghasilkan sebuah rencana. Dalam hal ini disimpulkan bahwa perencanaan adalah proses dan hasilnya berupa rencana atau plan.

Sedangkan menurut Undang-Undang Penataan Ruang, tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Penataan ruang merupakan upaya agar ruang dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kesejahteraan masyarakat kini dan mendatang. Secara spesifik penataan ruang dapat diartikan sebagai upaya untuk mewujudkan tata ruang yang terencana dengan memperhatikan keadaan lingkungan alam, buatan, interaksi antar lingkungan, tahapan dan pengelolaan pembangunan serta pembinaan kemampuan kelembagaan dan sumber daya alam yang ada.⁷

Selanjutnya dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 640/KPTS/1986, Pasal 1 menjelaskan yang dimaksud dengan perencanaan tata ruang kota adalah kegiatan penyusunan dan peninjauan kembali rencana-rencana tata ruang kota. Perencanaan tata ruang mengandung arti penataan segala sesuatu yang berada didalam ruang sebagai wadah penyelenggaraan kehidupan.⁸

Sesuai Pasal 60 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk :

- Mengetahui rencana tata ruang
- Menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang
- Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang
- Mengajukan keberatan kepada pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya
- Mengajukan tuntutan pembatalan ijin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat yang berwenang

⁷ Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota, Volume 9 Nomor 1, Januari 1998: hal. 19.....

⁸ Hasni, Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 256.

- Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang ijin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian

Sesuai Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib menaati :

- Rencana tata ruang yang telah ditetapkan
- Memanfaatkan ruang sesuai dengan ijin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang
- Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan ijin pemanfaatan ruang
- Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum

Bagi setiap orang yang melanggar kewajiban tersebut dikenai sanksi administrasi. Sanksi administratif tersebut dapat berupa :

- Peringatan tertulis
- Penghentian sementara kegiatan
- Penghentian sementara pelayanan umum
- Penutupan lokasi
- Pencabutan ijin
- Pembatalan ijin
- Pembongkaran bangunan
- Pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- Denda administratif.

Setiap orang yang tidak menaati Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dianggap sebagai pelaku tindak pidana yang dapat dipidana penjara serta denda tergantung tindak pidana yang dilakukan. Berikut adalah sanksi pidananya :

Pasal 69 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

- (1) Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana

penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah)

- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun dan denda paling banyak Rp.1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah)
- (3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah)

Pasal 70 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

- (1) Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai ijin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah)
- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp.1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah)
- (3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah)

Pasal 71 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

“Setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan ijin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf c, dipidana

dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah)”

Pasal 72 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

“Setiap orang yang tidak memberikan akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf d, dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah)”

Bagi pejabat yang berwenang pun dikenakan sanksi pidana sebagaimana tercantum dalam Pasal 73 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu :

- (1) Setiap pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan ijin tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (7), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah)
- (2) Selain sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya

Bagi pelaku tindak pidana yang dilakukan oleh suatu korporasi dikenai sanksi pidana, tercantum pada Pasal 74 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu :

- (1) Dalam hal tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal 72 dilakukan oleh suatu korporasi selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana yang dapat dijatuhkan terhadap korporasi berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71 dan Pasal 72
- (2) Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa :
 - a. Pencabutan ijin usaha, dan/atau
 - b. Pencabutan status badan hukum

Selain sanksi pidana, pelaku tindak pidana tersebut pun dapat dituntut secara perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu :

- (1) Setiap orang yang menderita kerugian akibat tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71 dan Pasal 72, dapat menuntut ganti kerugian secara perdata kepada pelaku tindak pidana
- (2) Tuntutan ganti kerugian secara perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai hukum acara pidana.⁹

Ketentuan pidana dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 sangat jelas dan tegas sehingga diharapkan dengan pemberian sanksi bagi para pelaku pidana dapat memberikan efek positif bagi perencanaan tata ruang yang telah ditetapkan serta tercapainya tujuan penataan ruang secara nasional.

Wilayah ruang Negara Kesatuan Republik Indonesia sangat luas terbentang dari Sabang hingga Merauke. Masing-masing wilayah provinsi di Indonesia memiliki bentang alam yang berbeda-beda sehingga diperlukan rencana tata ruang yang berbeda pula. Pemanfaatan ruang yang tepat dapat menjadikan provinsi tersebut memiliki ruang wilayah yang serasi, selaras dan seimbang sesuai dengan tujuan penataan ruang.

Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta sebagai pusat pemerintahan dan pusat kegiatan perekonomian memiliki peran penting sebagai barometer pemanfaatan ruang. Wilayah provinsi DKI Jakarta yang terletak pada Teluk Jakarta menjadikan provinsi ini rentan banjir sehingga diperlukan rencana tata ruang yang tepat untuk mengantisipasi hal tersebut.

Selain itu rencana tata ruang wilayah DKI Jakarta juga memiliki peran penting untuk mengantisipasi pertumbuhan pusat-pusat kegiatan perekonomian maupun permukiman penduduk yang semakin lama meningkat pesat.

Oleh karena pentingnya peranan provinsi DKI Jakarta, diperlukan rencana tata ruang yang tepat. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, rencana tata ruang provinsi DKI Jakarta pun perlu dilakukan penyesuaian agar selaras dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat provinsi DKI Jakarta. Dibentuklah Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta, untuk

⁹ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

mengantisipasi pesatnya kompleksitas permasalahan pemanfaatan tata ruang di wilayah provinsi DKI Jakarta.

2.2.2 Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta

Untuk memanfaatkan ruang wilayah provinsi DKI Jakarta secara serasi, selaras, seimbang, berdaya guna, berbudaya, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berkeadilan dan pertahanan keamanan perlu disusun Rencana Tata Ruang Wilayah.

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagai arahan dalam pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu yang dilaksanakan secara bersama oleh pemerintah, masyarakat dan/atau dunia usaha.

Rencana Umum Tata Ruang DKI Jakarta perlu disesuaikan dengan tingkat perkembangan masyarakat dan rujukan baru dari tingkat nasional. Oleh karena itu dibentuklah Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta, yang telah diundangkan pada Lembaran DKI Jakarta dan ditetapkan pada tanggal 28 Juli 1999 oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang masa itu dijabat oleh Bapak Sutiyoso.

Provinsi DKI Jakarta mempunyai luas daratan 661,52 km² dan lautan seluas 6.977,5 km² serta tercatat ±110 pulau yang tersebar di Kepulauan Seribu. Secara administrasi, Provinsi DKI Jakarta terbagi menjadi 5 wilayah Kotamadya dan 1 Kabupaten Administrasi, yaitu Jakarta Pusat dengan luas daratan 47,90 km²; Jakarta Utara dengan luas daratan 154,01 km², Jakarta Barat dengan luas daratan 126,15 km²; Jakarta Selatan dengan luas daratan 145,73 km²; Jakarta Timur dengan luas daratan 187,73 km² dan Kabupaten Adm. Kepulauan Seribu.

Provinsi DKI Jakarta terletak disebelah Selatan Laut Jawa; sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten/Kota Bekasi; sebelah Selatan dengan Kabupaten/Kota Bogor dan Depok serta sebelah Barat dengan Kabupaten/Kota Tangerang.

Lokasi Provinsi DKI Jakarta yang strategis di Kepulauan Indonesia menjadikan Jakarta sebagai pintu gerbang utama dalam perdagangan antar pulau dan hubungan internasional dengan pelabuhan utamanya Tanjung Priok dan

Bandara Soekarno Hatta. Kedudukannya yang khas baik sebagai ibukota negara maupun sebagai ibukota daerah swatantra, menjadikan Jakarta istimewa dan berstatus sebagai Daerah Khusus Ibukota (DKI). Karena fungsi yang diembannya sebagai pusat pemerintahan dan lebih dari 70% peredaran uang berada di Jakarta, menimbulkan konsekuensi sebagai pusat kegiatan ekonomi, perdagangan dan jasa, pusat kegiatan sosial dan budaya dengan berbagai sarana terbaik di Indonesia dalam bidang pendidikan, budaya, kesehatan, dan olahraga.

Dari keadaan wilayah provinsi DKI Jakarta yakni sebanyak 40% daratan rendah dari luas wilayah provinsi DKI Jakarta berada dibawah muka laut pasang 1 sampai dengan 1,5 meter. Pembangunan dan perubahan tataguna lahan di wilayah Bogor, Puncak dan Cianjur (Bopuncur) dan Jabotabek yang sangat pesat menyebabkan terjadinya penambahan debit air sungai melampaui kapasitas maksimumnya (menambah *run-off air*). Akibat eksploitasi air tanah dalam yang berlebihan dan beban bangunan bertingkat menyebabkan terjadinya penurunan tanah yang menambah daerah rawan banjir¹⁰. Karakteristik khusus ini menjadikan provinsi DKI Jakarta semakin rentan akan bahaya banjir yang pada masa musim hujan akan menghantui warga DKI Jakarta.

Mengingat wilayah kotamadya di DKI Jakarta bukan daerah otonom tetapi merupakan wilayah administratif, maka Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta mencakup Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya (untuk kelima wilayah kotamadya) dan kedua tingkatan rencana ini ditetapkan dalam satu Peraturan Daerah.

Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta berisi :

- Arahan rencana penyebaran penduduk dan ketenagakerjaan
- Arahan perencanaan pengembangan aktifitas kota dalam bentuk pola peruntukan
- Arahan pengembangan sistem prasarana wilayah
- Arahan rencana intensitas ruang

Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi DKI Jakarta dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya menjadi pedoman untuk penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan.

¹⁰ www.bapedajakarta.go.id/tanggal , 30 November 2008

DKI Jakarta sebagai ibukota Negara dan pusat kegiatan ekonomi memiliki peran yang semakin besar, DKI Jakarta merupakan barometer bagi kestabilan politik, keamanan, dan perekonomian nasional. Jakarta juga dituntut berperan sebagai dinamisator pembangunan bagi wilayah-wilayah lainnya. Selain itu DKI Jakarta juga dipersiapkan untuk mengantisipasi perkembangan internasional khususnya menjelang diberlakukannya sistem pasar ekonomi terbuka di bidang perdagangan dan investasi pada tahun 2020.

Pembangunan kota Jakarta diarahkan dengan visi mewujudkan Jakarta sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia yang sejajar dengan kota-kota besar negara maju, dihuni oleh masyarakat yang sejahtera dan berbudaya dalam lingkungan kehidupan yang berkelanjutan.

Tujuan penataan ruang di DKI Jakarta adalah :

- Terwujudnya kehidupan masyarakat yang sejahtera, berbudaya dan berkeadilan
- Terselenggaranya pemanfaatan ruang wilayah yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan hidup sesuai dengan kemampuan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, kemampuan masyarakat dan pemerintah serta kebijakan pembangunan nasional dan daerah
- Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sebesar-besarnya sumber daya manusia
- Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang pada kawasan lindung dan kawasan budidaya.¹¹

Bagian dari wilayah Jakarta Selatan ini pada masa awal kemerdekaan direncanakan sebagai Kota Satelit (Kebayoran Baru), konsep dengan alusi oriental yang ditandai dengan empat jalan utama yang menyebar dari satu pusat persis ke empat penjuru dan mengintegrasikan rumah-rumah besar dengan rumah-rumah kecil di dalam setiap blok: yang besar di luar, di tepi jalan besar; yang lebih kecil di dalam, mengelilingi taman lingkungan itu kini mulai penuh sesak. Selain itu, bagian wilayah ini juga menjadi penyangga air tanah ibukota yang nasibnya kini

¹¹ Penjelasan Umum Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta

mengenaskan karena banyaknya bangunan dan mulai menyurutnya ruang-ruang terbuka hijau. Selain itu, kawasan selatan ini juga mulai tumbuh sebagai pusat perbelanjaan, di samping perumahan yang banyak diminati warga kota. Secara administratif, wilayah ini terbagi menjadi 10 Kecamatan dan 65 Kelurahan¹², salah satunya adalah Kecamatan Jagakarsa.

2.2.3 Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang Kecamatan Juncto Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 137 Tahun 2007 Tentang Perubahan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan

Dengan telah berlakunya Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang dan telah diperbarui dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, maka produk-produk rencana tata ruang dalam berbagai tingkatan (Nasional, Propinsi, Kabupaten/Kotamadya dan Kecamatan) yang telah dihasilkan selama ini disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan pokok seperti yang telah digariskan dalam peraturan perundang-undang tersebut.

Sebagai salah satu dari suatu proses perencanaan maka Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) maupun Rencana Bagian Wilayah Kota (RWBK) yang telah dihasilkan tersebut harus dievaluasi setiap jangka waktu tertentu. Evaluasi RWBK dilaksanakan dalam waktu 5 tahunan. Kegiatan evaluasi tersebut harus dilakukan untuk menampung dinamika pembangunan yang terjadi, sehingga produk perencanaan tersebut memperhatikan dan memperhitungkan kecenderungan perkembangan yang terjadi sehingga dapat mengantisipasi perkembangan dimasa akan datang.

Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRWK) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kotamadya di wilayah DKI Jakarta.

¹² www.bapedajakarta.go.id/tanggal 30 November 2008

Sehubungan dengan telah dikeluarkannya Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta maka Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRWK) perlu disempurnakan baik isi dan materinya. Penetapan RRTRWK didasarkan atas beberapa asas, yaitu :

- Asas Manfaat

Yaitu pemanfaatan ruang secara optimal yang tercermin dalam penentuan jenjang fungsi pelayanan kegiatan dan sistem jejaring.

- Asas Keseimbangan dan Keserasian

Yaitu menciptakan keseimbangan dan keserasian fungsi dan intensitas pemanfaatan ruang dalam satu wilayah.

- Asas Berkelanjutan

Yaitu penataan ruang yang menjamin kelestarian kemampuan daya dukung sumber daya alam yang tercermin dari intensitas pemanfaatan ruang dengan memperhatikan kepentingan lahir dan batin antar generasi.

- Asas Kebersamaan

Yaitu penataan ruang dapat menjamin seluruh kepentingan, yakni kepentingan pemerintah dan masyarakat secara adil dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah.

- Asas Keterbukaan

Yaitu bahwa setiap orang/pihak dapat memperoleh keterangan mengenai produk perencanaan tata ruang serta proses yang ditempuh dalam pemanfaatan ruang.

Tujuan penyusunan dan penetapan RRTRWK adalah untuk :

- Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya.
- Terwujudnya keterpaduan, keterikatan dan keseimbangan antar wilayah kecamatan serta keserasian antar sektor.
- Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas.
- Tersusunnya arahan lokasi investasi yang akan dilaksanakan pemerintah dan masyarakat.

- Tersusunnya arahan pelaksanaan pemanfaatan ruang dan merupakan dasar dalam mengeluarkan perijinan lokasi pembangunan.

Sasaran penyusunan dan penetapan RRTRWK adalah untuk :

- Tertatanya fungsi kawasan-kawasan yang berfungsi sebagai ruang permukiman beserta fasilitasnya, kawasan ekonomi prospektif beserta fasilitasnya, ruang terbuka hijau dan cagar budaya, pusat dan sub-pusat pelayanan, jaringan transportasi serta jaringan prasarana wilayah kecamatan.
- Tertatanya pusat dan sub-pusat pelayanan, jaringan transportasi serta jaringan prasarana wilayah yang berskala makro.
- Tertatanya pusat dan sub-pusat kawasan yang mendukung pengelolaan kota Jakarta sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia.

Fungsi Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan adalah :

- Sebagai dasar bagi Pemerintah Daerah untuk menetapkan lokasi dalam menyusun program dan proyek pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang.
- Sebagai dasar implementasi kebijaksanaan pemanfaatan ruang sesuai dengan kondisi wilayah dan asas pembangunan yang berkelanjutan.
- Sebagai perwujudan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan perkembangan antar kawasan di dalam wilayah kecamatan dan/atau wilayah kotamadya serta keserasian antar sektor.
- Sebagai dasar pemberian rekomendasi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kecamatan yang sudah ditetapkan.
- Sebagai arahan penyusunan peraturan permintakatan, panduan rancang kota dan rencana yang lebih bersifat teknis.

Peruntukkan lahan pada RRTRWK merupakan penjabaran dari arahan pemanfaatan ruang yang telah dibuat dalam RTRW Kotamadya, dimana sesuai Pasal 8 Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1516 Tahun 1997 untuk tingkat kecamatan peruntukkan tanah dan ruang kota dibagi menurut jenis peruntukkannya sebagai berikut :

- Peruntukkan Wisma dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk perumahan atau tempat hunian, atau hunian dengan industri perumahan,

mencakup Wisma Besar (Wbs), Wisma Sedang (Wsd), Wisma Kecil (Wkc), Wisma Sangat Kecil (Wsk) dan Wisma Susun (Wsn), beserta fasilitasnya

- Peruntukkan Wisma Taman dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk perumahan atau tempat hunian, mencakup Wisma Taman (Wtm) dan Wisma Susun Taman (Wst) beserta fasilitasnya yang Koefisien Dasar Bangunan maksimal 20 %
- Peruntukkan Wisma Bangunan Umum dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk bangunan fungsi campuran hunian dengan karya atau tempat berusaha, baik yang bersifat pelayanan, perdagangan maupun jasa mencakup Wisma Dagang (Wdg), Wisma Kantor (Wkt), beserta fasilitasnya
- Peruntukkan Suka dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk fasilitas umum meliputi : Suka Pendidikan (Spd), Suka Sosial Kesehatan (Ssk), Suka Sosial Ibadah (Ssi), Suka Pelayanan Umum (Spu), Suka Sosial Budaya (Ssb), Suka Rekreasi dan Olahraga (Sro), Suka Fasilitas Parkir (Spk), Suka Fasilitas Terminal (Stn) beserta fasilitas lain yang diperlukan
- Peruntukkan Karya Pemerintahan (Kpm) dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk menampung kegiatan pemerintahan, kantor perwakilan negara asing, lembaga nasional dan internasional
- Peruntukkan Karya Bangunan Umum dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk bangunan tempat berkarya dan atau berusaha baik yang bersifat pelayanan jasa/perkantoran (Kkt) Karya Perdagangan (Kpd), dengan fasilitasnya
- Peruntukkan Karya Umum Taman dengan fasilitasnya dimanfaatkan untuk bangunan tempat berkarya dan atau berusaha baik yang bersifat pelayanan perdagangan maupun jasa dengan Koefisien Dasar Bangunan maksimal 20 %
- Peruntukkan Karya Industri/Pergudangan dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk bangunan tempat berkarya yang bersifat

memproduksi dan atau menyimpan barang dengan fasilitasnya meliputi Karya Industri (Kin) dan Karya Pergudangan (Kpg)

- Peruntukkan Penyempurna Hijau Binaan dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk ruang terbuka fasilitas umum meliputi Penyempurna Hijau Umum (Phu), Penyempurna Hijau Taman (Pht), Penyempurna Hijau Makam (Phm), Penyempurna Hijau Rekreasi dan Olahraga (Phr), Penyempurna Hijau Preservasi (Php), termasuk bangunan pelengkap dan atau kelengkapannya
- Peruntukkan Penyempurna Hijau Lindung (Phl) dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk hutan konservasi, cagar alam, dan hutan wisata beserta fasilitasnya pendukung pengelolaannya
- Peruntukkan Marga/Sistem Prasarana dengan fasilitasnya meliputi jaringan Marga Jalan Raya (Mjr), Marga Jalan Kereta Api (Mka), Marga Utilitas (Mut), Marga Drainase dan Tata Air (Mut), Marga Penyeberangan (Psb) dengan selengkapannya

Kecamatan Jagakarsa memiliki potensi dengan adanya kegiatan atau bangunan dengan tingkat pelayanan regional sebagai berikut :

- Pusat kegiatan tingkat Propinsi yaitu Laboratorium, Balai Pendidikan dan Latihan Palang Merah Indonesia di Kelurahan Lenteng Agung serta Balai Pendidikan dan Latihan PLN di Kelurahan Jagakarsa.
- Pusat kegiatan tingkat kotamadya yaitu Tempat Pemakaman Umum (TPU) Tanjung Barat (Kelurahan Tanjung Barat), TPU Kampung Kandang (Kelurahan Jagakarsa dan Ciganjur), TPU Srengseng Sawah (Kelurahan Srengseng Sawah), Pengujian Kendaraan Bermotor (Kelurahan Cipedak) sebagai asset Pemda, Balai Pendidikan Guru (Kelurahan Lenteng Agung).
- Pusat kegiatan tingkat kecamatan yaitu Kantor Kecamatan, Sentra Pelayanan Perdagangan dan Jasa di sekitar Stasiun KA Lenteng Agung (Kelurahan Lenteng Agung dan Jagakarsa).

Potensi diatas didukung oleh adanya jalan arteri Jl. TB. Simatupang dan Jl. Raya Lenteng Agung - Depok yang melalui dan membatasi Kecamatan Jagakarsa.

Kecamatan Jagakarsa menghadapi beberapa permasalahan sebagai berikut :

a. Perumahan

- a) Peningkatan intensitas lahan pada daerah resapan air, dengan pembangunan rumah yang ber-Koefisien Dasar Bangunan (KDB) rendah/wisma taman ($\geq 500 \text{ m}^2$) menjadi perumahan biasa/wisma dan fasilitasnya ($< 500 \text{ m}^2$).
- b) Pembangunan rumah yang tidak mengikuti prosedur yang ada karena status tanah sebagian besar adalah hak milik.

b. Ruang Terbuka Hijau

Daerah yang telah memiliki Surat Keputusan (SK) Gubernur tidak direalisasikan dan masih dihuni penduduk, seperti :

- a) Perluasan Kebun Binatang Ragunan ($\pm 25 \text{ Ha}$) pada tanah perluasan bermukim $\pm 646 \text{ KK}$.
- b) Tata Pemakaman Umum :
 - (a) TPU Kampung Kandang, Kelurahan Jagakarsa dan Ciganjur (luas $\pm 64 \text{ Ha}$, eksisting $\pm 15 \text{ Ha}$)
 - (b) TPU Tanjung Barat, Kelurahan Tanjung Barat (luas $\pm 22 \text{ Ha}$, eksisting $\pm 10 \text{ Ha}$)
 - (c) TPU Srengseng Sawah, Kelurahan Srengseng Sawah (luas $\pm 17 \text{ Ha}$)
- c) Perluasan Situ
 - (a) Situ Babakan ($\pm 32 \text{ Ha}$)
 - (b) Situ Mangga Bolong ($\pm 17 \text{ Ha}$)

c. Transportasi

- a) Kemacetan pada persimpangan Jl. Pasar Minggu dengan outer ring road karena jalan sebidang dengan rel KA Depok - Jakarta yang lewat setiap 5 menit.
- b) Belum tersedianya terminal angkutan umum di daerah perbatasan, sehingga angkutan kota menunggu di pangkalan yang tidak resmi yaitu di sekitar persimpangan jalan.

Berdasarkan Pasal 16 Keputusan Gubernur 1516 Tahun 1997 menyatakan bahwa jangka waktu RRTRWK adalah 10 (sepuluh) tahun, yang berarti berakhir hingga 22 September 2007. Oleh karena telah selesai masa berlakunya RRTRW

terdahulu maka Keputusan Gubernur tersebut diperbarui dengan Peraturan Gubernur Nomor 137 Tahun 2007 yang isinya yaitu memperpanjang masa berlaku RRTRWK sampai dengan ditetapkannya Peraturan Daerah tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah.

2.3 Dasar Hukum Ijin Mendirikan Bangunan

Provinsi DKI Jakarta sebagai salah satu pusat perekonomian yang memiliki perputaran uang sangat cepat menjadikan DKI Jakarta sebagai kota harapan bagi seluruh rakyat Indonesia untuk memperoleh penghidupan. Hal ini menyebabkan banyak orang yang menginginkan untuk memiliki rumah tinggal di Ibukota Negara Republik Indonesia tercinta ini. Namun lahan yang tersedia tidak bertambah sehingga diperlukan pengorbanan dan upaya yang lebih kuat untuk memperoleh rumah tinggal di DKI Jakarta. Perilaku masyarakat DKI Jakarta maupun pendatang untuk memperoleh sebidang tanah untuk dibangun sangat beragam bentuknya. Setelah lahan dimilikinya, mereka pun membangun rumah tinggal tanpa memperhatikan aspek-aspek kepentingan umum. Akibatnya pemanfaatan ruang yang tidak teratur dan tidak tertata pun tak terelakkan.

Untuk mengatasi ketidakteraturan pemanfaatan ruang tersebut, pemerintah provinsi DKI Jakarta membuat ketentuan untuk mendirikan bangunan di wilayah di DKI Jakarta. Ketentuan tersebut telah diundangkan dalam Lembaran Daerah Nomor 23 Tahun 1992 yaitu Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Peraturan ini biasa disebut ketentuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di wilayah DKI Jakarta.

Ketentuan IMB melengkapi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta untuk tercapainya pemanfaatan ruang yang teratur dan tertata secara serasi, selaras dan seimbang.

Kompleksnya permasalahan pemanfaatan ruang tidak cukup diselesaikan hanya dengan kedua ketentuan tersebut secara singkat. Ketentuan IMB mampu mengarahkan laju pertumbuhan dan perkembangan perkotaan sehingga terjadi pola pemanfaatan ruang yang dinamis.

Berbagai syarat harus dipenuhi oleh pemohon IMB sebelum diterbitkannya IMB. IMB yang merupakan legalitas dari pemerintah untuk mendirikan suatu bangunan.

Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus memiliki ijin dari Gubernur Kepala Daerah. Ijin inilah yang biasa disebut Ijin Mendirikan Bangunan lazim disingkat IMB. Selain memenuhi IMB harus dipenuhi pula ketentuan lain yang berkaitan yakni ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

Permohonan IMB ditujukan kepada Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan disingkat Dinas P2B. Dikeluarkannya IMB tidaklah mudah karena harus memenuhi syarat yang telah ditetapkan sebelumnya. Syarat yang harus dilampirkan pada permohonan IMB sebagai berikut :

- Mengisi formulir Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB)
- Identitas diri pemohon (KTP) sesuai bukti kepemilikan tanah
- Copy surat bukti kepemilikan tanah yang telah dilegalisir (Sertipikat, Akta Jual Beli, Girik, Surat Kapling)
- Copy PBB tahun terakhir
- Gambar bangunan yang ingin dibangun yang ditandatangani oleh arsitek pemegang Surat Ijin Bekerja Perencana (SIBP) sebanyak 7 rangkap
- Advis planning dan Block Plan dari Dinas Tata Kota setempat sebanyak 7 rangkap

Gambar bangunan tersebut harus memenuhi ketentuan Garis Sempadan Jalan disingkat GSJ yaitu garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota, sesuai yang ditentukan. Selain itu juga harus memenuhi ketentuan Garis Sempadan Bangunan disingkat GSB yaitu garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota, sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991.

Ketentuan selanjutnya bangunan tersebut juga harus memenuhi peruntukannya dan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) serta Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Pasal 48 Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991.

Setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan dan apabila perpetakan tidak dipenuhi atau tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB tidak dilampau, dan dengan mempertimbangkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 49 Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991.

Untuk tanah yang belum atau tidak memenuhi persyaratan luas minimum perpetakan, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lain dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Salah satu pekarangan-pekarangan harus berbatasan dengan jalan umum yang telah ditetapkan dengan lebar minimal 3 m. Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum sebagaimana tercantum dalam Pasal 51 Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991.

GSB ditetapkan dalam rencana kota. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lebih lanjut tentang perletakkan bangunan terhadap GSB, dengan memperhatikan keserasian, keamanan dan arsitektur lingkungan.

Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada pola ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota. Gubernur kepala daerah demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan, KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan.

Dari beberapa uraian diatas ternyata tidaklah mudah untuk membangun, pemohon harus mematuhi ketentuan-ketentuan tersebut diatas. Rumit dan lamanya proses dikeluarkannya IMB membuat masyarakat enggan untuk mengajukan permohonan IMB. Sehingga tidak sedikit orang yang membangun tanpa IMB. Namun ada sebagian pula yang mengajukan permohonan IMB, karena IMB menjadi suatu syarat untuk memperoleh nilai lebih atas suatu bangunan.

Dinas P2B yang memiliki kewenangan melakukan pengawasan dan penataan bangunan di wilayah DKI Jakarta memiliki peran yang penting untuk menerapkan ketentuan tersebut pada setiap bangunan yang akan didirikan di wilayah DKI Jakarta. Sosialisasi ketentuan ini juga perlu diperluas sehingga masyarakat DKI Jakarta mengetahui dan memahami arti pentingnya mematuhi ketentuan IMB dan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Peran serta masyarakat juga perlu ditumbuh kembangkan secara berkelanjutan dan berkesinambungan sehingga tercapai sinergi antara masyarakat dengan pemerintah yang saling bekerjasama mencapai tujuan pemanfaatan ruang. Pemahaman yang mendalam atas pentingnya ketentuan IMB dan Rencana Tata Ruang Wilayah mempercepat keharmonisan antar ruang.

Hasil pelaksanaan ketentuan tersebut dipadukan dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah maka akan menghasilkan terwujudnya tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berarti meningkatkan kesejahteraan baik lahir maupun batin bagi seluruh masyarakat Jakarta.

2.4 Analisis Yuridis Penggunaan Tanah di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta

2.4.1 Alur Dasar Hukum Penataan Ruang

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagai dasar hukum makro dalam penataan ruang memberikan gambaran secara umum penataan ruang sehingga perlu dipertegas dengan peraturan perundang-undangan dibawahnya yang ditetapkan oleh masing-masing wilayah provinsi.

Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 untuk wilayah provinsi DKI Jakarta. Peraturan Daerah ini mencakup Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya. Oleh karena luasnya cakupan dari Peraturan Daerah tersebut diperlukan peraturan yang lebih rinci mengatur rencana tata ruang wilayah.

Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRWK) yang ditetapkan dengan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1516 Tahun 1997 Tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang diperbaharui dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 137 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1516 Tahun 1997 Tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, mengatur secara rinci rencana tata ruanag wilayah tiap kecamatan di wilayah provinsi DKI Jakarta.

2.4.2 Penggunaan Tanah Di Wilayah Kecamatan Jagakarsa

Secara yuridis, rencana tata ruang wilayah kecamatan mengacu pada RRTRWK-Jagakarsa yang telah ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta. RRTRWK-Jagakarsa menetapkan bahwa sebagian besar wilayah kecamatan Jagakarsa peruntukkannya sebagai Wisma Taman.

Peruntukkan Wisma Taman dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk perumahan atau tempat hunian, mencakup Wisma Taman (Wtm) dan Wisma Susun Taman (Wst) beserta fasilitasnya yang Koefisien Dasar Bangunan Maksimal (KDB) maksimal 20 % (dua puluh per seratus)¹³.

Analogi KDB maksimal 20 % adalah masyarakat hanya dapat membangun maksimal 20 % dari luas tanah yang dimiliki. Contoh konkretnya adalah bila Si Pulan memiliki sebidang tanah di wilayah kecamatan Jagakarsa dengan luas 300 m² maka ia hanya dapat membangun tanahnya hanya sebesar 60 m² saja. Hal ini dibuat untuk mendukung rencana tata ruang wilayah provinsi DKI Jakarta yang menetapkan wilayah selatan, Jakarta Selatan sebagai daerah resapan air. Sehingga dengan prosentase KDB yang kecil diperoleh luas tanah resapan air yang semakin besar.

Unsur KDB tersebut mempengaruhi luas bangunan yang boleh didirikan di wilayah kecamatan Jagakarsa. Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan

¹³ Tercantum pada Pasal 8 ayat (1b) Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1516 Tahun 1997 Tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wiayah Kecamatan Di DKI Jakarta diperbaharui dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 137 Tahun 2007 Tentang Perubahan Rencana Rinci Tata Ruang Wiayah Kecamatan Di DKI Jakarta

(P2B) Kecamatan Jagakarsa telah melakukan upaya untuk melaksanakan ketentuan tersebut yaitu dengan tidak menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi masyarakat yang mengajukan permohonan IMB namun tidak memenuhi unsur KDB maksimal 20 %.

Dinas P2B hanya menerbitkan IMB bila permohonan telah memenuhi segala persyaratan yang telah ditetapkan dan telah membayar retribusi IMB.

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah ijin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun yang dapat diterbitkan apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan yang meliputi aspek pertanahan, aspek planologis, aspek teknis, aspek kesehatan, aspek kenyamanan dan aspek lingkungan. Untuk menerbitkan IMB diperlukan waktu untuk pemeriksaan dan penelitian secara administratif dan teknis.¹⁴

Syarat yang harus dilampirkan pada permohonan IMB sebagai berikut :

- Mengisi formulir Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB)
- Identitas diri pemohon (KTP) sesuai bukti kepemilikan tanah
- Copy surat bukti kepemilikan tanah yang telah dilegalisir (Sertipikat, Akta Jual Beli, Girik, Surat Kapling)
- Copy PBB tahun terakhir
- Gambar bangunan yang ingin dibangun yang ditandatangani oleh arsitek pemegang Surat Ijin Bekerja Perencana (SIBP) sebanyak 7 rangkap
- Advis planning dan Block Plan dari Dinas Tata Kota setempat sebanyak 7 rangkap

Setelah diajukan persyaratan tersebut, dinas P2B menetapkan besarnya retribusi IMB yang wajib dibayarkan oleh pemohon. Selanjutnya baru diterbitkan IMB dan pemohon dapat mulai membangun. Bukti telah diterbitkan IMB yaitu Surat IMB dan plang kuning proyek yang dipasang pada lokasi kegiatan

¹⁴ www.dp2b.net yang diambil pada tanggal 30 November 2008

membangun.

Proses penerbitan IMB membutuhkan waktu yang lama yakni kurang lebih 3 – 6 bulan, hal ini dikarenakan dibutuhkan waktu lama untuk terbitnya Advis Planning dan Block Plan dari Dinas Tata Kota.

Biaya retribusi IMB sesuai Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2006 untuk Wtm dengan KDB 5 % - 20 % adalah sebagai berikut :

- Untuk Luas Bangunan (LB) $0 \text{ m}^2 < \text{LB} \leq 100 \text{ m}^2 = \text{Rp.4.000/m}^2$
- Untuk Luas Bangunan $101 \text{ m}^2 < \text{LB} \leq 200 \text{ m}^2 = \text{Rp.4.000/m}^2$
- Untuk Luas Bangunan $201 \text{ m}^2 < \text{LB} \leq 400 \text{ m}^2 = \text{Rp.6.000/m}^2$
- Untuk Luas Bangunan $401 \text{ m}^2 < \text{LB} \leq 800 \text{ m}^2 = \text{Rp.7.000/m}^2$

2.4.2.1 Penggunaan Tanah Yang Sesuai Dengan Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan

Penggunaan tanah yang sesuai tersebut selain harus mematuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah juga harus mengacu pada RRTWK-Jagakarsa sehingga dihasilkan pemanfaatan ruang yang terpadu dan serasi.

Definisi penggunaan tanah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut penulis sebagai berikut :

- Pemilikan tanah sesuai alas hak yang disediakan oleh negara
- Penggunaan bangunan sesuai peruntukkan yang telah ditetapkan mayoritas yaitu Wisma taman dengan fasilitasnya
- Mematuhi KDB maksimal 20 % dari luas tanah yang dimiliki
- Memiliki IMB yang diterbitkan oleh Suku Dinas P2B kecamatan Jagakarsa
- Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang lainnya sesuai advis planning dan block plan dari Dinas Tata Kota Kecamatan Jagakarsa (GSJ, GSB,

perpetakan, rencana kota dan sebagainya¹⁵⁾)

Dari definisi tersebut diketahui bahwa agar suatu penggunaan tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan tidaklah mudah sehingga diperlukan upaya dari pemilik dan pengguna tanah untuk memenuhi kriteria tersebut.

Dari data yang diperoleh penulis berdasarkan wawancara langsung dengan responden dan wawancara dengan suku dinas P2B kecamatan Jagakarsa serta pengurus IMB¹⁶ diketahui penggunaan tanah yang sesuai dengan kriteria tersebut antara lain sebagai berikut :

Bapak H.Indrawan Setiadi, yang beralamat di Jl.Benda No.5 RT001 RW08 Kavling DPR DPR RI Kelurahan Ciganjur, memiliki tanah $\pm 500 \text{ m}^2$ yang telah dihuni dan memiliki IMB serta telah mematuhi GSJ, GSB, perpetakan dan rencana kota.

Ibu Suryati, yang beralamat di Jl. Durian No.45 RT003 RW05 Kelurahan Jagakarsa, memiliki tanah $\pm 1000 \text{ m}^2$ yang telah dihuni dan memiliki IMB serta telah mematuhi GSJ, GSB, perpetakan dan rencana kota.

Bapak H.Santoso Mulya SH., yang beralamat di Perumahan Tanjung Barat Indah, Jl. Teratai No.5 RT004 RW01 Kelurahan Tanjung Barat, memiliki tanah $\pm 200 \text{ m}^2$ yang telah dihuni dan memiliki IMB serta telah mematuhi GSJ, GSB, perpetakan dan rencana kota.

Bapak H.Kodir, yang beralamat di Jl. M.Kahfi II No.56 RT005 RW010 Kelurahan Srengseng Sawah, memiliki tanah $\pm 250 \text{ m}^2$ yang baru akan dibangun dan telah diterbitkan IMB serta telah memenuhi advis planning dan block plan setempat

¹⁵GSJ adalah Garis Sempadan Jalan yaitu garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota

GSB adalah Garis Sempadan Bangunan yaitu garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota

Perpetakan yaitu bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai rencana kota

Rencana Kota yaitu rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota

¹⁶ Pengurus IMB adalah pihak perantara yang membantu pemohon IMB untuk mengurus IMB dengan Suku Dinas P2B

Bapak Drs.Arifin SE., yang beralamat di Jl.Nangka Gg.Cempaka No.23 RT001 RW 07 Kelurahan Tanjung Barat, memiliki tanah $\pm 100 \text{ m}^2$ yang baru akan dibangun dan telah diterbitkan IMB serta telah memenuhi advis planning dan block plan setempat

Bapak Amsar, yang beralamat di Jl. Swadaya II No.75 RT02 RW005 Kelurahan Tanjung Barat, memiliki tanah $\pm 200 \text{ m}^2$ yang sedang dalam proses pembangunan dan telah memperoleh IMB serta telah memenuhi advis planning dan block plan setempat

Data dari Suku Dinas P2B Kecamatan Jagakarsa mengatakan bahwa penggunaan tanah yang sesuai dengan RRTRWK-Jagakarsa adalah Perumahan Tanjung Mas, Perumahan Tanjung Barat Indah yang dibangun oleh developer HAKA, dan Perumahan Rancho Indah, secara keseluruhan telah memiliki alas hak yang jelas dan memiliki IMB serta memenuhi unsur perpetakan, GSJ, GSB dan rencana kota. Pemanfaatan ruang di perumahan-perumahan tersebut yang berada di wilayah Kelurahan Tanjung Barat mendukung pola pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan oleh Pemerintah.

Perumahan yang dibangun oleh developer pasti memenuhi berbagai ketentuan yang telah ditetapkan antara lain IMB, advis planning dan block plan. Dengan mengikuti ketentuan pemanfaatan ruang tersebut berarti satuan rumah tersebut memiliki nilai jual komersial yang lebih tinggi serta memberi kepastian hukum kepada pembeli satuan rumah yang dibangun oleh developer tersebut.

Dari data Suku Dinas P2B diketahui baru sebanyak $\pm 40 \%$ bangunan di wilayah Kecamatan Jagakarsa yang telah memiliki IMB. Nilai prosentase ini memang jauh dari harapan namun pihak Suku Dinas P2B pun telah melakukan berbagai sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya memiliki IMB.

Data dari pengurus IMB, Saudara Indrajit, sebagian besar bangunan yang telah memiliki IMB atau yang sedang dimohonkan IMB adalah bangunan-bangunan yang letaknya berada pada sisi jalan raya dan lokasinya strategis dari sisi komersil. Upaya ini bertujuan agar tanah dan bangunan yang diiliki memiliki nilai komersial/jual yang lebih tinggi dibandingkan tidak memiliki IMB; memiliki kepastian hukum sehingga lebih memiliki rasa aman dan bebas dari gangguan. Berdasarkan wawancara dan survey lapangan oleh penulis, diperoleh data

berbagai alasan masyarakat memiliki IMB sebagai berikut:

- Kesadaran hukum dari masyarakat untuk mematuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku
- IMB sebagai legalitas bangunan, karena bangunan itu didirikan telah melalui berbagai tahap yang telah ditentukan oleh Suku Dinas P2B yang dilihat dari aspek peruntukkan tanahnya, aspek tata kota, aspek pemanfaatan ruang, aspek kelayakan rancang bangunannya
- IMB dapat disebut pula sertifikat bangunan yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang berwenang sehingga lebih diakui oleh dunia usaha maupun masyarakat umum
- IMB dijadikan prasyarat untuk memperoleh pinjaman dari Bank maupun lembaga pembiayaan lainnya.

Hal ini dikarenakan pihak Bank maupun lembaga pembiayaan tersebut menginginkan aspek legalitas dari agunan yang dijaminkan oleh debitur. Tidak hanya aspek legalitas alas hak tanah saja yang diperlukan namun aspek legalitas bangunan yang berdiri di atasnya pun diperlukan aspek legalitasnya. Dengan memiliki aspek legalitas menjadikan perjanjian pinjaman antara Bank maupun lembaga pembiayaan lain telah memenuhi semua unsur legalitas sehingga kemungkinan wanprestasi dapat dihindari.

- IMB menjadikan nilai komersial/jual yang lebih tinggi terhadap tanah dan bangunan yang berada di atasnya dibandingkan dengan tanah bangunan tanpa IMB.

Hal ini dikarenakan aspek legalitas, aspek tata kota dan aspek planning telah dipenuhi sehingga memberikan rasa aman dan bebas dari gangguan serta dapat dijadikan agunan bagi pihak pembeli tanah.

Selain dari yang telah disebutkan di atas, bagi Pemerintah Kota, IMB juga berfungsi sebagai media untuk mengetahui data fisik pembangunan di suatu wilayah untuk dijadikan dasar bagi perencanaan, pengawasan dan penertiban pembangunan kota agar terarah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah

yang telah ditetapkan.

Dari sisi arsitek, Saudara Wildan Nachdy S.Ars., memiliki IMB adalah hal penting untuk membangun karena bangunan yang akan dibuat berarti telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sehingga pertumbuhan dan arah perkembangan perkotaan tertata secara infrastruktur dan aksesibilitas menjadi mudah serta dengan sendirinya produktivitas kota meningkat dan secara tidak langsung akan mempercepat pertumbuhan kota itu sendiri.

Bagi penulis, memiliki IMB berarti bangunan itu telah memenuhi aspek yuridis sehingga memiliki kepastian hukum bagi pemilik bangunan ataupun bagi pemilik bangunan selanjutnya bila telah terjadi peralihan hak serta juga meningkatkan nilai komersial/jual tinggi.

2.4.2.2 Penggunaan Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta di Wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan

Dari data yang diperoleh melalui wawancara dengan responden¹⁷, pihak Suku Dinas P2B, pihak Suku Dinas Tata Kota Kecamatan Jagakarsa dan pengurus IMB diketahui ada beberapa penyimpangan dalam penggunaan tanah di wilayah Kecamatan Jagakarsa.

Untuk memperjelas penyimpangan dalam penggunaan tanah, penulis memberikan definisi penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagai berikut :

- Penggunaan bangunan tidak sesuai peruntukkan yang telah ditetapkan.
- Tidak mematuhi KDB maksimal 20 % dari luas tanah yang dimiliki
- Tidak membuat gambar rencana bangunan sesuai dengan GSJ dan/atau GSB
- Tidak membuat gambar rencana bangunan mengenai ketinggian lantai maksimal sesuai peruntukannya yang telah ditentukan RRTRWK-

¹⁷ Yang dimaksud dengan responden dalam penulisan ini adalah pemilik rumah atau bangunan yang sedang atau telah selesai dibangun di wilayah Kecamatan Jagakarsa.

Jagakarsa

- Memiliki tanah tidak sesuai dengan perpetakan
- Tidak memiliki IMB
- Mendirikan bangunan melanggar GSJ dan/atau GSB
- Mendirikan bangunan tidak sesuai perpetakan
- Mendirikan bangunan melebihi ketinggian lantai maksimal sesuai peruntukkannya
- Permohonan IMB sesuai peruntukkannya namun penggunaan bangunan tidak sesuai peruntukkannya (peruntukkan wisma, dimohonkan pun wisma, dibangun pun wisma, namun digunakan untuk tempat usaha)

Data tersebut membuktikan bahwa banyaknya penyimpangan dalam penggunaan tanah di wilayah Kecamatan Jagakarsa menimbulkan pemanfaatan ruang yang tidak tertata dan tidak teratur sehingga menghambat tercapainya tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta.

Permohonan IMB harus sesuai peruntukkannya yang telah ditetapkan dalam RRTRWK-Jagakarsa. Sebagai contoh, untuk wilayah sekitar jalan raya Lenteng Agung peruntukkannya sebagian besar adalah Wtm sehingga tidak dapat dimintakan IMB dengan peruntukkan karya (tempat usaha/berdagang).

RRTRWK-Jagakarsa yang menetapkan KDB Wtm maksimal 20 % merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta yang menetapkan daerah selatan Jakarta Selatan sebagai daerah resapan air. Konsekwensinya maka diperlukan lebih banyak daerah hijau dan lahan terbuka untuk dijadikan resapan air. Mengingat bahwa wilayah provinsi DKI Jakarta sebagian datarannya berada dibawah permukaan laut sehingga diperlukan resapan air untuk mengurangi resiko banjir kiriman dari luar DKI Jakarta.

Analogi KDB maksimal 20 % adalah masyarakat hanya dapat membangun maksimal 20 % dari luas tanah yang dimiliki. Contoh konkretnya adalah bila Si Pulan memiliki sebidang tanah di wilayah Kecamatan Jagakarsa dengan luas 100 m² maka ia hanya dapat membangun tanahnya hanya sebesar 20 m² saja. Dari

contoh konkret tersebut membuat miris warga masyarakat Kecamatan Jagakarsa karena sebagian besar pemilikan tanah di Kecamatan Jagakarsa berkisar antara 100 – 200 m² saja sehingga lahan yang dapat dibangun hanya berkisar 20 – 40 m². Hal ini sungguh dirasakan tidak cukup untuk bangunan rumah tinggal yang layak maka sebagian besar masyarakat melanggar ketentuan KDB tersebut. Masyarakat tetap membangun sesuai dengan keinginan dan gambar rencana bangunan rumah tinggal yang mereka kehendaki walaupun tidak memperoleh IMB.

Bagi pemohon IMB yang baru hendak membangun harus melampiri gambar bangunan yang didalam berisi denah bangunan dengan GSJ dan GSB; ketinggian bangunan; luas tanah yang akan dibangun dibandingkan dengan perpetakan yang telah ditentukan dalam RRTRWK-Jagakarsa. Selanjutnya disertakan pula advis planning dan block plan dari Suku Dinas Tata Kota Kecamatan Jagakarsa. Bila persyaratan tersebut tidak dipenuhi dan ternyata melanggar ketentuan dalam RRTRWK-Jagakarsa maka Suku Dinas P2B tidak dapat menerbitkan IMB.

Di wilayah Kecamatan Jagakarsa banyak bangunan yang didirikan tanpa menggunakan IMB, hal ini disebabkan bangunan tersebut memang tidak memenuhi persyaratan IMB. Namun perlu diketahui juga bahwa sebagian dari bangunan tersebut telah berdiri sebelum peraturan perundang-undangan dan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah diundangkan, mengingat sebagian besar masyarakat Kecamatan Jagakarsa adalah warga asli Suku Betawi.

Selanjutnya bangunan pun harus memenuhi unsur GSJ dan GSB yang telah ditetapkan dalam RRTRWK-Jagakarsa namun ketentuan tersebut telah mengurangi besaran luas yang dapat dibangun oleh pemohon sehingga masyarakat merasa dirugikan. Ketentuan GSJ dan GSB tersebut tidak diindahkan oleh masyarakat sehingga masyarakat membangun tanpa memperhatikan GSJ dan GSB

Tidak hanya GSJ dan GSB saja yang merugikan masyarakat namun ketinggian bangunan pun telah ditentukan dalam RRTRWK-Jagakarsa. Bagi semua kelurahan dalam wilayah Kecamatan Jagakarsa untuk peruntukkan wisma diperbolehkan ketinggian lantai maksimal 2 lantai sedangkan bagi peruntukkan karya dan suka diperbolehkan ketinggian lantai maksimal 4 lantai.

Masyarakat yang memiliki dana yang lebih besar cenderung meninggikan lantai bangunan untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya dari pemilikan tanah, biasanya dilakukan oleh bangunan yang peruntukkannya karya dan suka. Bangunan yang didirikan memiliki ketinggian yang beragam, walaupun telah ditentukan dalam RRTRWK-Jagakarsa masih ada bangunan yang melebihi maksimal ketinggian lantai.

Pada umumnya pemilikan tanah tidak disesuaikan dengan perpetakan yang telah ditentukan dalam RRTRWK-Jagakarsa maka bangunannya pun telah berdiri tidak sesuai dengan perpetakan.

Pada beberapa tahun terakhir ini baru diketahui bentuk penyimpangan penggunaan tanah yang terbaru yakni suatu bangunan telah memenuhi semua persyaratan permohonan IMB dan telah memperoleh IMB pula namun dalam hal penggunaan bangunan tersebut tidak sesuai dengan peruntukkannya. Sebagai contoh, suatu rumah yang cukup tampak mewah yang terletak pada sisi jalan raya yang ramai lalu lintasnya digunakan selain sebagai rumah tinggal namun juga dijadikan tempat usaha rumah makan atau pun sebagai butik atau lain sebagainya.

Dari wawancara dengan pihak Suku Dinas P2B, Suku Dinas Tata Kota Kecamatan Jagakarsa dan pengurus IMB, saudara Indrajit dan saudara Maksun, diperoleh beberapa contoh penyimpangan penggunaan tanah sebagai berikut :

Bengkel-bengkel motor maupun dealer motor dan lain sebagainya yang berlokasi di sisi jalan sekitar Jl. M.Kahfi I dan Jl. M.Kahfi II berada pada wilayah yang peruntukkan sebenarnya adalah Wtm namun fakta dilapangan dijadikan tempat usaha. Hal ini melanggar RRTRWK-Jagakarsa sehingga tidak dapat diterbitkan IMB.

Bangunan gedung bertingkat di sisi utara Jl. TB.Simatupang (sisi Tol JORR) yang berada di wilayah Kelurahan Tanjung Barat, menurut peruntukkannya dalam RRTRWK-Jagakarsa adalah karya taman dengan fasilitasnya namun dalam kenyataannya bangunan bertingkat tersebut dijadikan gedung perkantoran modern yang berarti peruntukkannya berubah menjadi wisma dan bangunan umum dengan fasilitasnya

Bangunan gedung bertingkat di sisi utara Jl. TB.Simatupang (sisi Tol JORR) yang berada di wilayah Kelurahan Tanjung Barat, menurut

peruntukannya dalam RRTRWK-Jagakarsa adalah karya taman dengan fasilitasnya namun dalam kenyataannya bangunan bertingkat tersebut dijadikan lembaga pendidikan tinggi yang telah berjalan lama, yang berarti peruntukannya berubah menjadi suka pendidikan

Proyek pembangunan kantor pemerintahan di daerah Rancho Indah Kelurahan Tanjung Barat, menurut peruntukannya dalam RRTRWK-Jagakarsa adalah Wtm namun dalam kenyataannya proyek akan dibangun gedung kantor pemerintahan, yang berarti telah terjadi penyimpangan peruntukkan menjadi karya pemerintah dengan fasilitasnya.

Ibu Hj. Muhani, yang beralamat di Jl. H.Saidi No.54 RT07 RW005 Kelurahan Tanjung Barat, memiliki tanah $\pm 100 \text{ m}^2$ sedang dalam proses pembangunan telah memiliki IMB namun dalam pelaksanaan pembangunan diketahui bahwa bangunan tersebut dibangun melebihi KDB 20 %. Hal ini merupakan bentuk pelanggaran dari IMB yang telah diterbitkan.

Ibu Hj.Halimah, yang beralamat di Jl. Joko No.45 RT09 RW008 Kelurahan Lenteng Agung, memiliki tanah seluas $\pm 120 \text{ m}^2$ sedang mengajukan permohonan IMB pada Suku Dinas P2B Kecamatan Jagakarsa, semua persyaratan telah dilengkapi namun gambar rencana bangunan tidak memenuhi ketentuan KDB, GSI dan GSB serta perpetakan. Hal tersebut menjadikan Suku Dinas P2B tidak dapat menerbitkan IMB, namun bangunan tersebut tetap dibangun oleh pemohon.

Bapak Purnadi, yang beralamat di Jl. Waru Gg Miun No.2 RT06 RW010 Kelurahan Lenteng Agung, memiliki tanah $\pm 220 \text{ m}^2$ sedang proses permohonan IMB kepada Suku Dinas P2B Kecamatan Jagakarsa namun dalam gambar rencana bangunannya tidak memenuhi semua persyaratan KDB, GSI dan GSB dan perpetakan sehingga di dapat diproses lebih lanjut oleh Suku Dinas P2B Kecamatan Jagakarsa.

Warga Betawi asli yang tersebar bermukim di wilayah Kecamatan Jagakarsa sebagian besar telah mendirikan bangunan sebelum ketentuan RRTRWK-Jagakarsa ditetapkan sehingga bangunan tersebut tidak memiliki IMB

Bapak Sarmili, yang beralamat di Jl. Kecapi No.25 RT03 RW008 Kelurahan Jagakarsa, memiliki tanah $\pm 100 \text{ m}^2$ sedang dalam proses

pembangunan namun dalam pelaksanaan pembangunan diketahui bahwa bangunan tersebut dibangun tanpa memiliki IMB.

Bapak Timbul SE., yang beralamat di Jl. Jagakarsa No.3 RT03 RW017 Kelurahan Jagakarsa, telah menghuni bangunan rumah tinggal tersebut dan memiliki IMB namun fisik bangunan tersebut tidak memenuhi GSJ yang telah ditentukan RRTRWK-Jagakarsa. Jalan Jagakarsa yang semula lebar 6 m akan dilakukan pelebaran jalan menjadi 15 m. Hal ini jelas melanggar ketentuan RRTRWK-Jagakarsa.

Warung makan khas Betawi H.Nasun, berlokasi di sisi Jl. M.Kahfi II, telah memiliki IMB dan berbentuk fisik rumah tinggal namun dalam penggunaan bangunan tersebut selain rumah tinggal juga dijadikan tempat usaha rumah makan. Hal ini jelas suatu penyimpangan yang terjadi di lapangan atas ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah sehingga menghambat terwujudnya pemanfaatan ruang yang teratur.

Salon kecantikan yang berlokasi di Jl. Rancho Indah Kelurahan Tanjung Barat, telah memiliki IMB dan berbentuk fisik rumah tinggal namun dalam penggunaan bangunan tersebut selain rumah tinggal juga dijadikan tempat usaha salon kecantikan.

Bagi bangunan yang telah berdiri dan telah dihuni namun tidak memiliki IMB, ada upaya hukum untuk memperoleh IMB yaitu berupa Penetapan IMB dari Suku Dinas P2B setempat.

Sebagian besar penetapan IMB diberikan kepada bangunan yang tidak memenuhi ketentuan persyaratan IMB, dimana bangunan tersebut sudah ada sebelum peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah dibuat.

Menurut penulis, ketentuan RRTRWK-Jagakarsa yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang harus ditaati oleh masyarakat Kecamatan Jagakarsa sangat memberatkan karena mereka terbendung dengan syarat-syarat yang membuat bangunan mereka semakin mengecil untuk dapat dipergunakan.

Alasan-alasan masyarakat tidak memohon IMB sebagai berikut:

- Sulitnya birokrasi permohonan IMB di Suku Dinas P2B
- Lamanya proses penerbitan IMB yang memakan waktu 3 – 6 bulan

- Mahalnya biaya pengurusan permohonan IMB
- Kesadaran hukum yang kurang dari masyarakat untuk mematuhi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah

Menurut narasumber Suku Dinas P2B Kecamatan Jagakarsa, penggunaan tanah yang tidak sesuai RRTRWK-Jagakarsa kerap terjadi di wilayah Kecamatan Jagakarsa namun hal ini disebabkan tidak hanya karena kesalahan dari masyarakat tapi juga ketentuan yang berlaku kurang memperhatikan kenyataan yang ada dilapangan. Sebagai contoh, seorang warga membeli tanah $\pm 100 \text{ m}^2$ dengan cara menabung selama 15 tahun namun ketika hendak dibangun dan dimohonkan IMB, pihak Suku Dinas P2B tidak dapat menerbitkan IMB karena bangunan yang hendak dibangun tersebut tidak sesuai RRTRWK-Jagakarsa. Namun hal tersebut tidak mengurangi niat untuk tetap membangun rumah tinggal impiannya.

Solusi dari Suku Dinas P2B atas hal tersebut diatas yaitu berupa suatu kebijakan dispensasi antara Kepala Suku Dinas P2B dengan Kepala Suku Dinas Tata Kota Kecamatan Jagakarsa tentang pemberian IMB kepada pemohon yang memiliki tanah tidak memenuhi syarat satu kavling. Untuk Wtm satu kavling adalah seluas 500 m^2 .

Menurut saudara Maksam, pengurusan IMB memang menjenuhkan karena panjangnya birokrasi yang harus ditempuh untuk mendapatkan IMB serta arogansi petugas P2B mempersulit proses IMB. Sering kali pengurus dikeluhkan oleh masyarakat sebagai klien tentang mahalanya biaya dan lamanya proses pembuatan IMB, hal ini tidak dapat dipungkiri karena itulah yang terjadi dilapangan. Ada ungkapan yang beredar dalam proses pengurusan IMB yaitu *“ada uang berkas jalan dan tidak ada uang berkas tertahan”*.

Menurut arsitek, Saudara Wildan Nachdy S.Ars., aspek KDB, GSI dan GSB serta ketinggian lantai maksimal merupakan aspek yang secara kesatuan mengikat bentuk dan proporsi bangunan sebagai upaya penataan ruang perkotaan atau pemukiman yang lebih baik sehingga pertumbuhan perkembangan perkotaan mengarah pada benchmark yang diinginkan.

Bentuk ideal dari perencanaan suatu masterplan harus berawal dari pemikiran makro kearah penerapan pada bentuk mikro. Namun justru penerapan

bentuk mikro menuju pemikiran makro yang sering berkembang di wilayah DKI Jakarta khususnya. Kita tidak lagi dapat melihat masterplan sebagai acuan perencanaan wilayah pengembangan. Setiap individu ataupun golongan berusaha untuk menciptakan seideal mungkin area/regionnya tanpa berpikir bagaimana dampak secara makro. Sering kita melihat secara jelas, peraturan yang dibuat justru dilanggar dengan sendirinya. Namun apakah itu selalu disebabkan oleh penegakan hukum yg lemah atau memang peraturan tersebut yang ternyata kurang feasible untuk dapat diterapkan dalam semua kondisi kenyataan yang ada dilapangan.

Dalam pendapat saya, justru terkadang kita terlalu memaksakan peraturan yang ada, pada kondisi yang belum siap. Kita tidak bisa serta merta menerapkan peraturan KDB, GSB dan GSB serta ketinggian lantai maksimal secara bersamaan antara luas lahan 100 m² dengan luas lahan 1000 m². Ataupun serta merta mencoba mengaplikasikan persyaratan GSB pada lahan yang hanya memiliki lebar kurang dari 10 m. Jika kita bersikap tegas yang terjadi adalah dalam tanah kurang dari 100 m². Kita hanya boleh memiliki sebuah tugu berukuran dasar 2x2 m dengan tinggi 5 lantai. Saya rasa bentuk bangunan tersebut tidak bisa mendukung fungsi ruang yang diharapkan. Suatu peraturan hendaknya dibuat untuk dapat mengakomodir setiap kepentingan lapisan masyarakat, tidak terkecuali pada area lahan yang terbatas. Bukan serta merta untuk mencari kelemahan dan fleksibilitas dalam upaya penerapan.

Menurut penulis, ketentuan RRTRWK-Jagakarsa konsepnya sangat bagus dan tertata rapi serta memiliki tujuan dan harapan sangat ideal namun pelaksanaan pemanfaatan ruang yang terjadi dilapangan jauh dari konsep ideal yang diharapkan. Selanjutnya aparat yang terkait dengan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak secara tegas menjalankan ketentuan tersebut sehingga ketentuan hanyalah sebuah wacana, yang berjalan efektif adalah kesepakatan para pihak yang terkait yang merujuk kepada ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah.

2.4.3 Penyelesaian Penggunaan Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRW-K) pada wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Dari uraian diatas telah diketahui definisi penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan RRTRWK-Jagakarsa, dimana setiap pelanggaran ketentuan akan dilakukan tindakan. Dalam hal ini yang berwenang melakukan tindakan adalah Suku Dinas P2B setempat.

Suku Dinas P2B selaku pengawas dan penataan bangunan memiliki peran untuk selalu melakukan pengamatan pembangunan dilapangan, dimana bila ditemukan proyek pembangunan maupun pelanggaran bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah maka dilakukan tindakan pendahuluan yaitu berupa himbauan kepada pemilik bangunan untuk memproses permohonan IMB maupun melaksanakan pembangunan sesuai ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.

Setelah dilakukan tindakan pendahuluan tersebut namun tidak diindahkan oleh pemilik bangunan maka dapat dikenakan sanksi administratif berupa tindakan yang lebih tegas. Tindakan yang dilakukan Suku Dinas P2B berdasarkan tingkatannya sebagai berikut :

- SP4 (Surat Penghentian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan)

Tindakan awal sebagai surat teguran tertulis dari Suku Dinas P2B berisi pelanggaran yang telah dilakukannya serta himbauan untuk mematuhi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku

- Segel

Tindakan penyegelan oleh Suku Dinas P2B kepada proyek pembangunan untuk dihentikan sementara hingga dipatuhinya ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku. Tindakan ini merupakan tindak lanjut dari tidak dipatuhinya SP4 oleh pemilik proyek pembangunan. Tindakan penyegelan ini hanya berupa pemasangan sebuah papan bertuliskan “BANGUNAN INI DISEGEL” yang artinya proyek tidak boleh dilanjutkan.

- SPB (Surat Perintah Bongkar)

Tindakan ini adalah tindakan terakhir yang dapat dilakukan oleh Suku Dinas P2B untuk menghadapi pemilik proyek yang tetap melaksanakan pekerjaan proyeknya tanpa mengindahkan SP4 dan segel. SPB ini ditembuskan ke Dinas P2B Jakarta Selatan sebagai dasar pembongkaran

- Eksekusi Bongkar

Dilakukan oleh Dinas P2B Kotamadya Jakarta Selatan sebagai upaya terakhir penegakan Rencana Tata Ruang Wilayah pada wilayah Jakarta Selatan. Tindakan eksekusi pembongkaran tidak serta merta dilaksanakan semuanya, mengingat banyaknya pelanggaran yang terjadi dan keterbatasan dana serta pelaksana eksekusi dilapangan sehingga tindakan eksekusi pembongkaran ini dilakukan menurut skala prioritas. Skala prioritas berdasarkan beratnya pelanggaran yang terjadi dilapangan dan pengaduan dari masyarakat setempat.

Suku Dinas P2B melakukan tindakan berdasarkan jenis pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik bangunan. Berikut beberapa jenis pelanggaran yang sering terjadi dilapangan :

- Pelanggaran ringan adalah bangunan yang dibangun tidak sesuai dengan gambar rencana bangunan yang telah dilampirkan dalam permohonan IMB. Sebagai contoh bangunan tersebut harus memenuhi ketentuan KDB 20 % ternyata fisik dilapangan bangunan tersebut menggunakan lahan mencapai 60 %.

Bagi pelanggaran ini dikenakan tindakan SP4 atau kerap kali diselesaikan dengan negosiasi antara pemilik bangunan dengan aparat Suku Dinas P2B dilapangan

- Pelanggaran sedang adalah bangunan yang melanggar ketentuan GSI dan GSB, dimana yang seharusnya 6 m ternyata fisik dilapangan hanya 3 m; dan atau bangunan yang memiliki IMB untuk dibangun 2 lantai ternyata fisik dilapangan dibangun 3 lantai

Bagi pelanggaran ini dikenakan tindakan SP4 atau kerap kali diselesaikan dengan negosiasi antara pemilik bangunan dengan aparat Suku Dinas P2B dilapangan

- Pelanggaran berat adalah bangunan yang didirikan tanpa IMB

Untuk jenis pelanggaran ini akan langsung diberikan SPB karena secara yuridis bangunan tersebut tidak memenuhi Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Selama bangunan tersebut belum dihuni pasti akan diberikan SPB, namun bila telah dihuni maka dilakukan Penetapan IMB oleh Suku Dinas P2B

Selain sanksi administratif tersebut terdapat pula sanksi pidana dan sanksi perdata sebagaimana tercantum dalam Pasal 69 - 75 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang dengan tegas dan jelas bahwa bagi pelanggar yang tidak mematuhi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah akan ditindak baik secara pidana maupun perdata, namun dalam kenyataan dilapangan, sanksi tersebut tidak diterapkan.

Dalam kenyataan dilapangan, pelanggaran Rencana Tata Ruang Wilayah hanya dikenakan sanksi administratif saja sebagaimana tercantum dalam Pasal 63 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Sanksi administratif berupa denda administrasi sering kali menjadi pintu terakhir bagi para pelanggar untuk menyelesaikan pelanggaran yang telah ia lakukan.

Menurut penulis, penyelesaian akhir dengan denda administrasi tidak memberikan hasil efektif bagi penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Hanya dengan membayar denda, pelanggar dapat melanjutkan proyek pembangunan ataupun bangunan yang telah berdiri dan dihuni tetap berdiri. Ironisnya, hal ini sering terjadi dilapangan yang umum dilakukan oleh pelanggar.

Penyelesaian pelanggaran dengan denda, menjadikan bangunan yang telah berdiri tersebut sudah mengikuti prosedur yang telah ditetapkan sehingga bangunan tersebut secara yuridis telah legal padahal sebenarnya tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Akibat penyelesaian dengan denda menyebabkan tujuan dari ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak akan

pernah terwujud

Dari semua bentuk pelanggaran dan penyelesaian yang telah dijabarkan, penulis melihat adanya perbedaan kepentingan yang mendasar dari kedua belah pihak yakni : bagi masyarakat umumnya melihat dari aspek kepemilikan dimana seorang pemilik tanah berhak menggunakan dan membangun bangunan diatas tanah yang dimilikinya tanpa melihat ketentuan apapun yang mengaturnya; sedangkan bagi pemerintah, dalam hal ini diwakili oleh Dinas P2B melihat dari aspek pemanfaatan ruang dimana setiap pemanfaatan ruang harus mematuhi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk terwujudnya pemanfaatan ruang yang terarah dan teratur.

Dari narasumber Suku Dinas P2B Kecamatan Jagakarsa, berbagai penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah telah dilakukan oleh Dinas P2B namun pelanggaran penggunaan tanah lebih besar jumlahnya sehingga pengenaan sanksi-sanksi tersebut tidak sebanding dengan jumlah pelanggaran yang terjadi dilapangan.

Sebagai contoh, SPB tidak semuanya dilakukan eksekusi pembongkaran. Eksekusi tersebut dilakukan menurut skala prioritas sedangkan eksekusi pembongkaran tersebut seharusnya menimbulkan efek jera bagi para pelanggar namun karena pada kenyataannya tidak semua SPB dilakukan pembongkaran menjadikan para pelanggar tidak merasa jera untuk tetap melaksanakan proyek pembangunannya.

Prosentase pengenaan sanksi memang kecil hanya sebesar $\pm 40\%$ dari total pelanggaran yang terjadi di wilayah Kecamatan Jagakarsa. Memang jumlah pengenaan sanksi tersebut masih jauh dari harapan namun semua upaya untuk mewujudkan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah telah dilakukan oleh Suku Dinas P2B Kecamatan Jagakarsa.

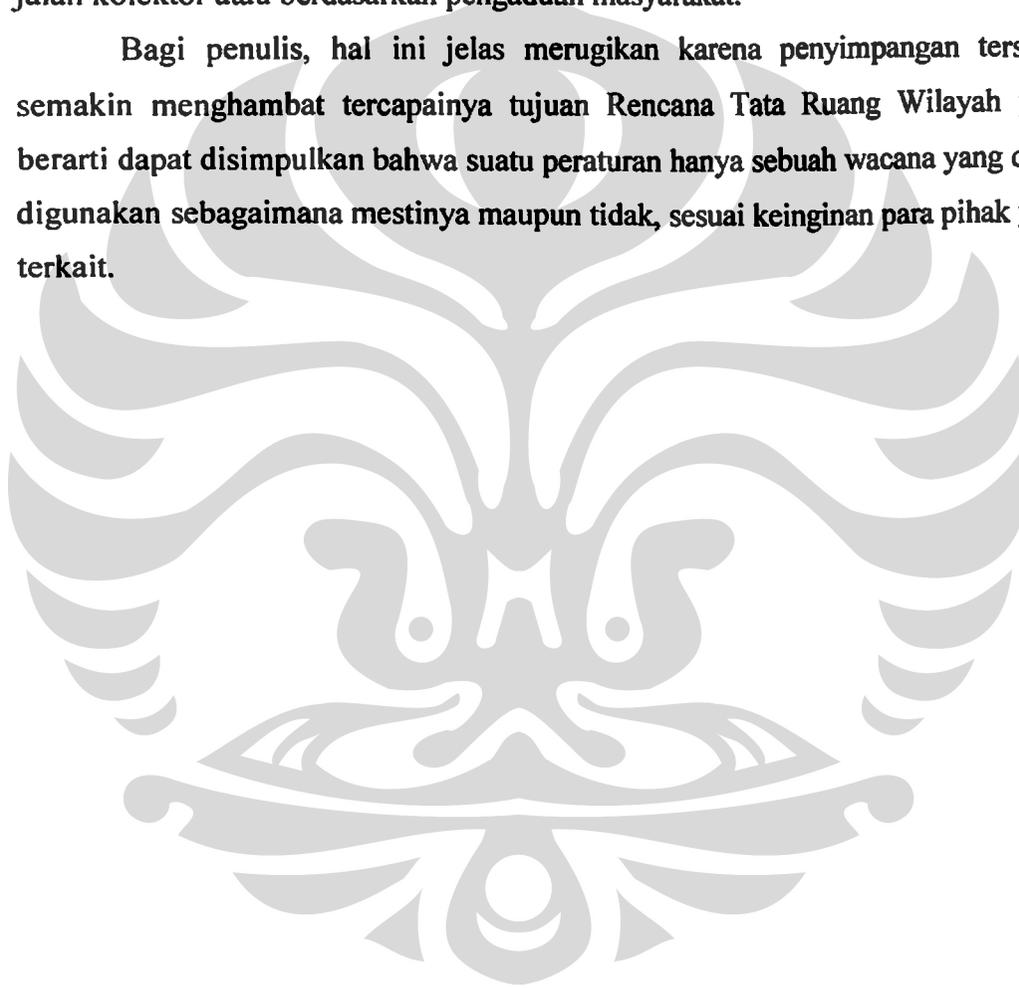
Berdasarkan wawancara dengan responden dan pengurus IMB diketahui bahwa selain dari pengenaan sanksi sebagai upaya penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, dalam kenyataannya dilapangan sering terjadi penyimpangan oleh oknum Suku Dinas P2B.

Penyimpangan yang dilakukan oknum Suku Dinas P2B dilapangan beragam bentuknya. Dari semua penyimpangan tersebut, oknum P2B biasanya

melakukan pengawasan terlebih dahulu terhadap proyek bangunan ataupun bangunan yang tekah berdiri. Pelanggaran yang dibuat oleh pemilik bangunan atau bangunan dijadikan dasar oknum P2B untuk melakukan penyimpangan. Pelanggaran tersebut biasanya termasuk pelanggaran ringan sehingga dapat ditolerir oleh oknum. Pelanggaran tersebut diselesaikan dengan negosiasi antara pemilik bangunan dengan oknum Suku Dinas P2B.

Dari sisi pengawasan bangunan pun dilakukan menurut skala prioritas yakni hanya dilakukan pengawasan secara periodik pada jalan-jalan arteri maupun jalan kolektor atau berdasarkan pengaduan masyarakat.

Bagi penulis, hal ini jelas merugikan karena penyimpangan tersebut semakin menghambat tercapainya tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berarti dapat disimpulkan bahwa suatu peraturan hanya sebuah wacana yang dapat digunakan sebagaimana mestinya maupun tidak, sesuai keinginan para pihak yang terkait.



BAB 3

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

3.1.1 Pelaksanaan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRW-K) pada wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Secara yuridis, rencana tata ruang wilayah kecamatan Jagakarsa mengacu pada RRTRWK-Jagakarsa yang telah ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta. RRTRWK-Jagakarsa menetapkan bahwa sebagian besar wilayah kecamatan Jagakarsa peruntukkannya sebagai Wisma Taman.

Peruntukkan Wisma Taman dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk perumahan atau tempat hunian, mencakup Wisma Taman (Wtm) dan Wisma Susun Taman (Wst) beserta fasilitasnya yang Koefisien Dasar Bangunan Maksimal (KDB) maksimal 20 % (dua puluh per seratus).

Analogi KDB maksimal 20 % adalah masyarakat hanya dapat membangun maksimal 20 % dari luas tanah yang dimiliki. Contoh konkretnya adalah bila Si Pulan memiliki sebidang tanah di wilayah kecamatan Jagakarsa dengan luas 300 m² maka ia hanya dapat membangun tanahnya hanya sebesar 60 m² saja. Hal ini dibuat untuk mendukung rencana tata ruang wilayah provinsi DKI Jakarta yang menetapkan wilayah selatan Jakarta Selatan sebagai daerah resapan air. Sehingga dengan prosentase KDB yang kecil diperoleh luas tanah resapan air yang semakin besar.

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah ijin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun yang dapat diterbitkan apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan yang meliputi aspek pertanahan, aspek planologis, aspek teknis, aspek kesehatan, aspek kenyamanan dan aspek lingkungan. Untuk menerbitkan IMB diperlukan waktu untuk pemeriksaan dan penelitian secara administratif dan teknis.

Syarat yang harus dilampirkan oleh pemohon IMB antara lain gambar bangunan yang berisi denah bangunan, mematuhi GSJ (Garis Sempadan Jalan) dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) yang telah ditetapkan, memenuhi

perpetakan sesuai rencana kota. Selain syarat tersebut juga harus dilampiri *advis planning* yaitu peruntukkan tanah tersebut apakah sesuai dengan peruntukkan yang akan dimohonkan; serta *block plan* yaitu peta persil yang akan dibangun harus mematuhi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

Setelah diajukan persyaratan tersebut, dinas penataan dan pengawasan bangunan (P2B) menetapkan besarnya retribusi IMB yang wajib dibayarkan oleh pemohon. Selanjutnya baru diterbitkan IMB dan pemohon dapat mulai membangun. Bukti telah diterbitkan IMB yaitu Surat IMB dan plang kuning proyek yang dipasang pada lokasi kegiatan membangun.

Penggunaan tanah yang sesuai tersebut selain harus mematuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah juga harus mengacu pada RRTWK-Jagakarsa sehingga dihasilkan pemanfaatan ruang yang terpadu dan serasi.

Dari definisi penggunaan tanah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku diketahui bahwa agar suatu penggunaan tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan tidaklah mudah sehingga diperlukan upaya dari pemilik dan pengguna tanah untuk memenuhi kriteria tersebut.

Berdasarkan wawancara dan survey lapangan diperoleh data berbagai alasan masyarakat memiliki IMB sebagian besar adalah karena IMB merupakan suatu bentuk legalitas dari pemerintah sehingga diperlukan bagi masyarakat yang hendak berhubungan masyarakat lainnya maupun dengan suatu lembaga.

Bangunan yang telah memiliki IMB berarti bangunan itu telah memenuhi aspek yuridis sehingga memiliki kepastian hukum bagi pemilik bangunan ataupun bagi pemilik bangunan selanjutnya bila telah terjadi peralihan hak serta juga meningkatkan nilai komersial/jual tinggi.

Selain dari penggunaan tanah yang sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah, dapat kita temukan pula berbagai macam penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Untuk memperjelas penyimpangan dalam penggunaan tanah, penulis memberikan definisi penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu : penyimpangan pada saat pengajuan permohonan IMB tapi tetap dilaksanakan pembangunannya; dan penyimpangan yang telah selesai pembangunannya dan telah dihuni.

Data tersebut membuktikan bahwa banyaknya penyimpangan dalam penggunaan tanah di wilayah Kecamatan Jagakarsa menimbulkan pemanfaatan ruang yang tidak tertata dan tidak teratur sehingga menghambat tercapainya tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta.

RRTRWK-Jagakarsa yang menetapkan KDB Wtm maksimal 20 % merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta yang menetapkan daerah selatan Jakarta Selatan sebagai daerah resapan air. Konsekwensinya maka diperlukan lebih banyak daerah hijau dan lahan terbuka untuk dijadikan resapan air. Mengingat bahwa wilayah provinsi DKI Jakarta sebagian datarannya berada dibawah permukaan laut sehingga diperlukan resapan air untuk mengurangi resiko banjir kiriman dari luar DKI Jakarta.

Dari contoh konkret analogi penerapan KDB tersebut membuat miris warga masyarakat Kecamatan Jagakarsa karena sebagian besar pemilikan tanah di Kecamatan Jagakarsa berkisar antara 100 – 200 m² saja sehingga lahan yang dapat dibangun hanya berkisar 20 – 40 m². Hal ini sungguh dirasakan tidak cukup untuk bangunan rumah tinggal yang layak maka sebagian besar masyarakat melanggar ketentuan KDB tersebut. Masyarakat tetap membangun sesuai dengan keinginan dan gambar rencana bangunan rumah tinggal yang mereka kehendaki walaupun tidak memperoleh IMB.

Di wilayah Kecamatan Jagakarsa banyak bangunan yang didirikan tanpa menggunakan IMB, hal ini disebabkan bangunan tersebut memang tidak memenuhi persyaratan IMB. Namun perlu diketahui juga bahwa sebagian dari bangunan tersebut telah berdiri sebelum peraturan perundang-undangan dan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah diundangkan, mengingat sebagian besar masyarakat Kecamatan Jagakarsa adalah warga asli Suku Betawi.

Selanjutnya selain ketentuan KDB, suatu bangunan pun harus memenuhi unsur GSJ dan GSB, ketinggian lantai maksimal, perpetakan yang sesuai rencana kota. Kesemua faktor tersebut mengurangi besaran luas tanah yang dapat dibangun sehingga masyarakat merasa dirugikan. Namun ketentuan tersebut sebagian besar tidak diindahkan oleh pemohon maupun bangunan yang telah berdiri sebelumnya.

Bagi bangunan yang telah berdiri dan telah dihuni namun tidak memiliki IMB, ada upaya hukum untuk memperoleh IMB yaitu berupa Penetapan IMB dari Suku Dinas P2B setempat.

Sebagian besar penetapan IMB diberikan kepada bangunan yang tidak memenuhi ketentuan persyaratan IMB, dimana bangunan tersebut sudah ada sebelum peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah dibuat.

Ketentuan RRTRWK-Jagakarsa yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dirasakan sangat memberatkan karena mereka terbendung dengan syarat-syarat, yang membuat bangunan mereka semakin mengecil untuk dapat dipergunakan. Selain faktor-faktor yang telah disebutkan diatas, alasan-alasan masyarakat tidak memohon IMB sebagai berikut : sulitnya birokrasi permohonan IMB di Suku Dinas P2B; lamanya proses penerbitan IMB yang memakan waktu 3 – 6 bulan; mahalny biaya pengurusan permohonan IMB; kesadaran hukum yang kurang dari masyarakat untuk mematuhi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah

Penggunaan tanah yang tidak sesuai RRTRWK-Jagakarsa kerap terjadi di wilayah Kecamatan Jagakarsa, hal ini disebabkan tidak hanya karena kesalahan dari masyarakat tapi juga ketentuan yang berlaku kurang memperhatikan kenyataan yang ada dilapangan. Sebagai contoh, seorang warga membeli tanah ± 100 m² dengan cara menabung selama 15 tahun namun ketika hendak dibangun dan dimohonkan IMB, pihak Suku Dinas P2B tidak dapat menerbitkan IMB karena bangunan yang hendak dibangun tersebut tidak sesuai RRTRWK-Jagakarsa. Namun hal tersebut tidak mengurangi niat untuk tetap membangun rumah tinggal impiannya.

Solusi dari Suku Dinas P2B atas hal tersebut diatas yaitu berupa suatu kebijakan dispensasi antara Kepala Suku Dinas P2B dengan Kepala Suku Dinas Tata Kota Kecamatan Jagakarsa tentang pemberian IMB kepada pemohon yang memiliki tanah tidak memenuhi syarat satu kavling. Untuk Wtm satu kavling adalah seluas 500 m².

Pengurusan IMB memang menjenuhkan karena panjangnya birokrasi yang harus ditempuh untuk mendapatkan IMB serta arogansi petugas P2B mempersulit

proses IMB. Keluhan tentang mahalnya biaya dan lamanya proses pembuatan IMB tidak dapat dipungkiri karena itulah yang terjadi dilapangan. Ada ungkapan yang beredar dalam proses pengurusan IMB yaitu *“ada uang berkas jalan dan tidak ada uang berkas tertahan”*.

Ketentuan RRTRWK-Jagakarsa konsepnya sangat bagus dan tertata rapi serta memiliki tujuan dan harapan sangat ideal namun pelaksanaan pemanfaatan ruang yang terjadi dilapangan jauh dari konsep ideal yang diharapkan. Selanjutnya aparat yang terkait dengan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak secara tegas menjalankan ketentuan tersebut sehingga ketentuan hanyalah sebuah wacana saja, dan yang berjalan efektif hanyalah kesepakatan para pihak yang terkait yang merujuk kepada ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah.

3.1.2 Penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRW-K) pada wilayah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Setiap pelanggaran ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah akan dilakukan tindakan. Dalam hal ini yang berwenang melakukan tindakan adalah Suku Dinas P2B setempat.

Suku Dinas P2B selaku pengawas dan penataan bangunan memiliki peran untuk selalu melakukan pengamatan pembangunan dilapangan, dimana bila ditemukan proyek pembangunan maupun pelanggaran bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah maka dilakukan tindakan pendahuluan yaitu berupa himbauan kepada pemilik bangunan untuk memproses permohonan IMB maupun melaksanakan pembangunan sesuai ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.

Setelah dilakukan tindakan pendahuluan tersebut namun tidak diindahkan oleh pemilik bangunan maka dapat dikenakan sanksi administratif berupa tindakan yang lebih tegas. Suku Dinas P2B melakukan tindakan berdasarkan jenis pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik bangunan.

Selain sanksi administratif tersebut terdapat pula sanksi pidana dan sanksi perdata sebagaimana tercantum dalam Pasal 69 - 75 Undang-Undang Nomor 26

Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang dengan tegas dan jelas bahwa bagi pelanggar yang tidak mematuhi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah akan ditindak baik secara pidana maupun perdata, namun dalam kenyataan dilapangan, sanksi tersebut tidak diterapkan.

Dalam kenyataan dilapangan, pelanggaran Rencana Tata Ruang Wilayah hanya dikenakan sanksi administratif saja sebagaimana tercantum dalam Pasal 63 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Sanksi administratif berupa denda administrasi sering kali menjadi pintu terakhir bagi para pelanggar untuk menyelesaikan pelanggaran yang telah ia lakukan. Penyelesaian akhir dengan denda administrasi tidak memberikan hasil efektif bagi penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Karena hanya dengan membayar denda, pelanggar dapat melanjutkan proyek pembangunan ataupun bangunan yang telah berdiri dan dihuni tetap berdiri. Ironisnya, hal ini sering terjadi dilapangan yang umum dilakukan oleh pelanggar.

Dari semua bentuk pelanggaran dan penyelesaian yang telah dijabarkan, penulis melihat adanya perbedaan kepentingan yang mendasar dari kedua belah pihak yakni : bagi masyarakat umumnya melihat dari aspek kepemilikan dimana seorang pemilik tanah berhak menggunakan dan membangun bangunan diatas tanah yang dimilikinya tanpa melihat ketentuan apapun yang mengaturnya; sedangkan bagi pemerintah, dalam hal ini diwakili oleh Dinas P2B melihat dari aspek pemanfaatan ruang dimana setiap pemanfaatan ruang harus mematuhi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk terwujudnya pemanfaatan ruang yang terarah dan teratur. Perbedaan kepentingan tersebut menjadi dasar masing-masing pihak untuk melaksanakan apa yang ingin dilaksanakannya tersebut

Berbagai penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah telah dilakukan oleh Dinas P2B namun pelanggaran penggunaan tanah lebih besar jumlahnya sehingga pengenaan sanksi-sanksi tersebut tidak sebanding dengan jumlah pelanggaran yang terjadi dilapangan.

Prosentase pengenaan sanksi memang kecil hanya sebesar $\pm 40\%$ dari total pelanggaran yang terjadi di wilayah Kecamatan Jagakarsa. Memang jumlah pengenaan sanksi tersebut masih jauh dari harapan namun semua upaya untuk

mewujudkan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah telah dilakukan oleh Suku Dinas P2B Kecamatan Jagakarsa.

Berdasarkan wawancara dengan responden dan pengurus IMB diketahui bahwa selain dari pengenaan sanksi sebagai upaya penyelesaian penggunaan tanah yang tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, dalam kenyataannya dilapangan sering terjadi penyimpangan oleh oknum Suku Dinas P2B.

Dari sisi pengawasan bangunan pun dilakukan menurut skala prioritas yakni hanya dilakukan pengawasan secara periodik pada jalan-jalan arteri maupun jalan kolektor atau berdasarkan pengaduan masyarakat.

Hal ini jelas merugikan karena penyimpangan tersebut semakin menghambat tercapainya tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berarti dapat disimpulkan bahwa suatu peraturan hanya sebuah wacana yang dapat digunakan sebagaimana mestinya maupun tidak, sesuai keinginan para pihak yang terkait.

3.2 Saran

1. Ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah hendaknya memperhatikan segala aspek yang ada dalam masyarakat serta memperhatikan kondisi lapangan yang telah ada sebelum dibuatnya Rencana Tata Ruang Wilayah.
2. Rencana Tata Ruang Wilayah yang dijabarkan lebih rinci dalam Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan sebagai peraturan pelaksana yang langsung mengarah kepada pemanfaatan ruang kecamatan tersebut sebaiknya diperbarui tahunan mengikuti perkembangan dan pertumbuhan kecamatan.
3. Ketentuan GSJ dan GSB yang telah ditentukan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah sebaiknya melihat kondisi dilapangan yang telah terbentuk sarana jalan sebelum dibuatnya ketentuan tersebut sehingga tidak merusak tatanan prasarana yang telah ada.
4. GSJ hanyalah sebuah rencana jalan yang ditetapkan namun realisasi dari perencanaan tersebut sangat lama sehingga masyarakat terbentur untuk menggunakan lahan yang terkena rencana jalan tersebut.

5. Prosedur permohonan IMB yang rumit dan membutuhkan waktu yang lama serta biaya yang mahal perlu dipermudah sehingga masyarakat tidak enggan untuk mengajukan permohonan IMB kepada Dinas P2B.
6. Ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah masih dilaksanakan oleh para pihak yang terkait secara inkonsisten sehingga ketentuan tersebut hanya menjadi sebuah wacana saja. Yang berlaku hanyalah kesepakatan para pihak.
7. Ketentuan sanksi dalam pelanggaran Rencana Tata Ruang Wilayah tidak dilaksanakan secara konsisten sehingga banyak pelanggaran yang umum terjadi tidak dilakukan penindakan tegas untuk menimbulkan efek jera bagi para pelanggar.
8. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diperlukan untuk menghimbau masyarakat, dalam hal ini penjual dan pembeli, untuk mengetahui terlebih dahulu peruntukkan, perpetakan maupun ketentuan lainnya yang berlaku pada tanah yang akan dimilikinya.
9. Kesepahaman dan kebijaksanaan antar instansi pemerintah untuk mempermudah Rencana Tata Ruang Wilayah ini juga diperlukan untuk tercapainya tujuan penataan ruang.
10. Badan Pertanahan Nasional, Dinas Tata Kota dan Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan sebaiknya melakukan sinergi yang secara jelas mempermudah tercapainya tujuan penataan ruang. Sebagai contoh, Badan Pertanahan Nasional sebaiknya menghimbau peralihan hak atas tanah harus mengikuti perpetakan sesuai rencana kota yang telah ditetapkan oleh Dinas Tata Kota dan Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan pun menjalankan peran pengawasannya secara jelas dilapangan.

DAFTAR REFERENSI

A. Buku

- Adiwilaga, R. Roetandi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet.2 Jakarta: Masabaru, 1962.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Publisher, 2003.
- Hamzah, Andi; I Wayan Suandra; B.A Manalu. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2000.
- Hasni. *Modul Penatagunaan Tanah/Ruang, Ed. Rev.* Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2006.
- . *Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- . *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*. Cet.9. Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi, 2003.
- . *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.15. Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi, 2002.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Kallo, Erwin. *Aplikasi Hukum Dalam Bisnis Properti di Indonesia*. Yogyakarta: Ombak, 2003.
- Muljadi, Kartini; Gunawan Widjaja. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2004.
- Perangin, Effendi. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: CV. Rajawali, 1986.
- Ridwan, Juniarso dan Achmad Sodik. *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Nuansa, Cet. 1, 2008.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1980.
- Salindeho, J. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Cet.3. Jakarta: Sinar Grafika, 1993.

Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2005.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1984.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Susanto, R. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1980.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.

Tim Pengajar Land Reform dan Tata Guna Tanah. *Land Reform Dan Tata Guna Tanah*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001

B. Peraturan perundang-undangan

Indonesia. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Indonesia. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta.

Indonesia. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah DKI Jakarta.

Indonesia. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 137 Tahun 2007 Tentang Perubahan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan

Indonesia. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1516 Tahun 1997 Tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan

Indonesia. Keputusan Rektor Universitas Indonesia Nomor 628/SK/R/UI/2008 Tentang Pedoman Teknis Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Universitas Indonesia

C. Internet

www.dp2b.go.id

www.bapedajakartago.id

Intensitas Ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.

Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang kota.

Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah besaran ruang yang dihitung dari angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang kota.

KLB rata-rata adalah besaran ruang yang dihitung dari nilai KLB rata-rata pada suatu kawasan berdasarkan ketetapan nilai KLB menurut pemanfaatan ruang yang sejenis.

Koefisien Tapak Besmen yang selanjutnya disebut KTB adalah angka prosentase luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan di bawah permukaan tanah terhadap luas perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang.

Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disebut KDH adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan/atau peresapan air terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana kota.

Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disebut KDH adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.

Kawasan Prioritas adalah kawasan yang diprioritaskan pembangunannya dalam rangka mendorong pertumbuhan kota ke arah yang direncanakan dan atau menanggulangi masalah masalah yang mendesak.

Ekologi Kawasan adalah penggolongan kawasan sesuai karakter dan kualitas kawasan, lingkungan, pemanfaatan ruang, penyediaan sarana dan sarana lingkungan, yang terdiri dari kawasan montap, permukiman, dan peralihan.

Perbaikan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan untuk memperbaiki struktur lingkungan yang telah ada, dan memungkinkan melakukan pembongkaran terbatas guna menyempurnakan pola fisik prasarana yang telah ada.

Melihara Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan untuk mempertahankan kualitas suatu lingkungan yang sudah baik agar tidak mengalami penurunan kualitas lingkungan.

Pugaran Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan yang bertujuan untuk melestarikan, memelihara serta mengamankan lingkungan dan atau bangunan yang memiliki nilai sejarah budaya atau keindahan/estetika.

Revitalisasi Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan mengadakan pembongkaran menyeluruh dalam rangka pembaharuan struktur fisik dan fungsi.

Pembangunan Baru adalah pola pengembangan kawasan pada arahan yang masih kosong dan atau belum pernah dilakukan pembangunan fisik.

Urban Rancang Kota (*Urban Design Guidelines*) adalah panduan perencanaan kawasan yang memuat uraian teknis secara terinci yang kriteria, ketentuan, persyaratan, standar dimensi, standar kelas yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan prasarana dan fasilitas umum, utilitas maupun sarana lingkungan.

Urban Pembangunan Kota (*Urban Development Guidelines*) adalah panduan bagi perencanaan kawasan yang memuat uraian teknis, ketentuan yang mengatur komposisi peruntukan dan pemanfaatan ruang kawasan, kebutuhan fasilitas yang diperlukan, atau cara pembangunan pembiayaan pembangunan dan sistem pelayanan kawasan yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Urban Rancang Kota.

BAB II RUANG LINGKUP Pasal 2

Ruang lingkup Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta mencakup ruang dan struktur pemanfaatan ruang wilayah propinsi dan kelima

bagian wilayah kotamadya sampai dengan batas ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berisi:
- asas, visi dan misi pembangunan, serta tujuan penataan ruang Kota Jakarta;
 - kebijakan dan strategi pengembangan tata ruang;
 - struktur dan pola pemanfaatan ruang;
 - pengendalian pemanfaatan ruang;
 - hak, kewajiban dan peran serta masyarakat.

BAB III ASAS, VISI DAN MISI, SERTA TUJUAN Bagian Pertama

Asas Pasal 3

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 disusun berdasarkan :

- perencanaan pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan, secara terpadu, serasi, selaras, seimbang, berdaya guna, berhasil guna, berbudaya dan berkelanjutan;
- keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Bagian Kedua Visi, Misi dan Tujuan Paragraf 1

Visi dan Misi Pembangunan DKI Jakarta Pasal 4

Pembangunan Kota Jakarta diarahkan dengan visi mewujudkan Jakarta sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia yang sejajar dengan kota-kota besar negara maju, dihuni oleh masyarakat yang sejahtera dan berbudaya dalam lingkungan kehidupan yang berkelanjutan.

Pasal 5

Untuk mewujudkan visi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, maka arahan penataan ruang wilayah akan ditujukan untuk melaksanakan 3 (tiga) misi utama, yaitu:

- membangun Jakarta yang berbasis pada masyarakat;
- mengembangkan lingkungan kehidupan perkotaan yang berkelanjutan;
- mengembangkan Jakarta sebagai kota jasa skala nasional dan internasional.

Paragraf 2 Tujuan Penataan Ruang Pasal 6

Tujuan penataan ruang adalah:

- terwujudnya kehidupan masyarakat yang sejahtera, berbudaya, dan berkeadilan;
- terselenggaranya pemanfaatan ruang wilayah yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan hidup sesuai dengan kemampuan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, kemampuan masyarakat dan pemerintah, serta kebijakan pembangunan nasional dan daerah;
- terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sebesar-besarnya sumber daya manusia;
- terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang pada kawasan lindung dan kawasan budi daya.

BAB IV KEBIJAKAN DAN STRATEGI PENGEMBANGAN TATA RUANG Bagian Pertama Kebijakan Pengembangan Tata Ruang Pasal 7

Kebijakan pengembangan tata ruang adalah:

- memantapkan fungsi kota Jakarta sebagai kota jasa skala nasional dan internasional;
- memprioritaskan arah pengembangan kota ke arah koridor timur, barat, utara dan membatasi pengembangan ke arah selatan agar tercapai keseimbangan ekosistem;

c. melestarikan

- c. melestarikan fungsi dan keserasian lingkungan hidup di dalam penataan ruang dengan mengoptimalkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- d. mengembangkan sistem prasarana dan sarana kota yang berintegrasi dengan sistem regional, nasional dan internasional.

Bagian Kedua
Wilayah Pengembangan
Pasal 6

Sesuai dengan karakteristik fisik dan perkembangannya, Jakarta dibagi atas 3 (tiga) Wilayah Pengembangan (WP) utama sebagaimana tercantum pada Gambar 01 Lampiran II Peraturan Daerah ini, dengan kebijakan pembangunan untuk masing-masing Wilayah Pengembangan (WP) sbb. :

- a. Wilayah Pengembangan (WP) Utara terdiri atas:
 1. WP Kepulauan Seribu (WP-KS), dengan kebijakan pengembangan yang terutama diarahkan untuk meningkatkan kegiatan pariwisata, kualitas kehidupan masyarakat nelayan melalui peningkatan budidaya laut dan pemanfaatan sumber daya perikanan dengan konservasi ekosistem terumbu karang dan hutan mangrove.
 2. WP Pantai Utara (WP-PU), dengan kebijakan meliputi:
 - a) Pantai Lama :
 - 1) Meningkatkan dan melestarikan kualitas lingkungan Jakarta Utara;
 - 2) Mempertahankan permukiman nelayan;
 - 3) Mengembangkan fungsi pelabuhan dan perniagaan.
 - b) Pantai Baru: melalui pengembangan reklamasi yang terpisah secara fisik dari pantai lama dengan kegiatan utama jasa dan perdagangan berskala internasional, perumahan, pelabuhan serta pariwisata.
- b. Wilayah Pengembangan (WP) Tengah terdiri dari:
 1. WP Tengah Pusat (WP-TP), dengan kebijakan pengembangan yang diarahkan untuk pusat pemerintahan, pusat kegiatan perdagangan dan jasa serta permukiman intensitas tinggi;
 2. WP Tengah Barat (WP-TB), dengan kebijakan pengembangan untuk permukiman yang ditunjang dengan pengembangan Sentra Primer Baru Barat;
 3. WP Tengah Timur (WP-TT), dengan kebijakan pengembangan untuk pusat industri/perdagangan serta permukiman yang ditunjang dengan pengembangan Sentra Primer Baru Timur.
- c. Wilayah Pengembangan (WP) Selatan terdiri atas:
 1. WP Selatan Utara (WP-SU), dengan kebijakan untuk pengembangan kawasan permukiman dengan intensitas sedang sampai tinggi;
 2. WP Selatan Selatan (WP-SS), dengan kebijakan untuk pengembangan permukiman secara terbatas dengan penerapan Koefisien Dasar Bangunan rendah untuk mempertahankan fungsinya sebagai kawasan resapan air.

Bagian Ketiga
Strategi Pengembangan Tata Ruang
Paragraf 1
Strategi Pengembangan Tata Ruang Propinsi
Pasal 9

Untuk mewujudkan visi dan misi pembangunan Daerah, maka strategi pengembangan Tata Ruang yang ditempuh adalah

- a. mengembangkan pemanfaatan ruang secara terpadu dengan pola penggunaan campuran di kawasan ekonomi prospektif dan sistem pusat kegiatan kota;
- b. mengembangkan Sentra-Sentra Primer Baru di Timur, Barat, dan Utara;
- c. menata kawasan Taman Medan Merdeka untuk bangunan umum pemerintahan, fasilitas umum, dan fasilitas sosial;
- d. mengembangkan kawasan pantai utara sebagai kawasan pusat niaga terpadu skala internasional di masa depan;
- e. mengembangkan sistem angkutan umum massal sebagai moda angkutan utama antar pusat2 kegiatan dan antar bagian2 kota;
- f. mengembangkan dan mengoptimalkan penataan ruang daerah aliran 13 sungai, situ, waduk, bajir kanal dan lokasi tangkapan air

- g. sebagai orientasi pengembangan kawasan sesuai dengan fungsi Wilayah Pengembangan (WP) tempat badan air tsb berlokasi; mempertahankan dan mengembangkan RTH di setiap wilayah kotamadya baik sebagai sarana kota maupun untuk: keselamatan ekologi kota;
- h. mengembangkan dan mengoptimalkan penataan ruang berdasarkan tipologi kawasan.

Paragraf 2

Misi dan Strategi Pengembangan Tata Ruang Kotamadya
Pasal 10

Untuk mewujudkan visi dan misi pembangunan Propinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5, maka misi pengembangan tata ruang Kotamadya adalah:

- a. Kotamadya Jakarta Pusat :
 1. Mewujudkan pusat kota jasa terpadu dengan mendorong pembangunan fisik secara vertikal dan terkendali;
 2. Meningkatkan Jakarta Pusat sebagai pusat pemerintahan perkantoran, perdagangan dan jasa.
- b. Kotamadya Jakarta Utara :
 1. Mengembangkan Jakarta Utara sebagai kota pantai dan kawasan wisata bahari dengan menjaga kelestarian lingkungannya;
 2. Mendukung pengembangan kawasan pelabuhan, industri selektif di bagian timur dan pusat niaga terpadu berskala internasional di bagian tengah Pantura.
- c. Kotamadya Jakarta Barat:
 1. Mengembangkan kawasan permukiman kepadatan sedang dan tinggi di wilayah bagian barat;
 2. Mewujudkan pusat wisata budaya-sejarah, kota tua, serta melanjutkan pengembangan Sentra Primer Baru Barat sebagai pusat kegiatan wilayah.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan :
 1. Mempertahankan wilayah bagian selatan Jakarta Selatan sebagai daerah resapan air;
 2. Mewujudkan wilayah bagian utara Jakarta Selatan sebagai pusat niaga terpadu.
- e. Kotamadya Jakarta Timur :
 1. Mengembangkan kawasan permukiman dan mempertahankan kawasan hijau sebagai resapan air;
 2. Mengembangkan kawasan industri selektif dan melanjutkan pengembangan Sentra Primer Baru Timur di Fulo Gebang sebagai pusat kegiatan wilayah.

Pasal 11

Untuk mewujudkan misi pembangunan Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, maka strategi pengembangan Tata Ruang yang ditempuh di masing-masing Kotamadya adalah:

- a. Kotamadya Jakarta Pusat :
 1. Mendorong pengembangan kawasan strategis skala Nasional dan Internasional pada kawasan ekonomi prospektif terutama di kawasan sekitar Medan Merdeka, Thamrin-Sudirman, Senayan, Kemayoran, Karet Tengsin, dan Waduk Melati;
 2. Mengembangkan sarana/fasilitas transportasi yang mendukung pengembangan sistem angkutan umum massal;
 3. Mendorong penataan kawasan sekitar daerah aliran 13 sungai dengan mengoptimalkan pemanfaatan ruang kawasan tsb;
 4. Mengembangkan program perumahan lingkungan kawasan permukiman kumuh berat dengan persyaratan terbatas untuk pembangunan rumah susun murah dan penyediaan ruang terbuka hijau.
- b. Kotamadya Jakarta Utara :
 1. Mendorong revitalisasi kawasan kota tua sebagai objek wisata dengan meningkatkan sarana dan prasarana pendukungnya guna mendorong pengembangan pusat niaga baru bertaraf internasional di kawasan reklamasi;
 2. Menata kembali kawasan pantai lama secara terpadu dengan pengembangan reklamasi;

3. mempertahankan

3. Mempertahankan kelestarian lingkungan kawasan perairan dan pulau2 di Kepulauan Seribu;
4. Menata kawasan hilir sungai dengan badan air lainnya sebagai upaya pengendali banjir dengan penyediaan permukiman bagi penduduk sekitarnya;
5. Mengembangkan sistem jaringan transportasi darat dan laut untuk angkutan penumpang dan angkutan barang secara terpadu dengan sistem transportasi makro.

c. Kotamadya Jakarta Barat:

1. Mendorong revitalisasi kawasan kota tua sebagai objek wisata dengan meningkatkan sarana dan prasarana pendukungnya;
2. Memberikan kemudahan untuk terwujudnya Sentra Primer Baru Barat sebagai pusat perkantoran, perdagangan dan jasa;
3. Mendukung pembangunan jalan lingkaran luar dan sistem jaringan jalan Barat-Timur, serta pembangunan terminal angkutan penumpang dan angkutan barang di Rawa Buaya yang terintegrasi dengan pengembangan sistem angkutan kereta api.

d. Kotamadya Jakarta Selatan:

1. Mendorong pengembangan kawasan strategis skala nasional dan internasional pada kawasan ekonomi prospektif di kawasan Segitiga Kuningan, Casablanca, Manggarai dan penataan kawasan Blok M Kebayoran Baru;
2. Mengakomodasikan permukiman dengan kepadatan sedang pada wilayah bagian utara Jakarta Selatan dan mempertahankan pengembangan permukiman dengan kepadatan rendah pada wilayah bagian selatan Jakarta Selatan.
3. Mendukung pembangunan jalan lingkaran luar ke arah barat dan mengembangkan sarana/fasilitas transportasi yang mendorong pengembangan sistem angkutan umum massal penataan terminal Blok M, serta sistem jaringan jalan Selatan-Utara.
4. Mengembangkan kawasan hijau pada daerah aliran 13 sungai dengan pola hijau yang mendukung wisata lingkungan di wilayah bagian selatan Jakarta Selatan serta memanfaatkan badan air untuk atraksi wisata;
5. Mengembangkan pusat pembibitan tanaman dan perikanan serta pengembangan kegiatan penelitian agro dan pengembangan wisata agro.

Kotamadya Jakarta Timur:

1. Mendorong pembangunan Sentra Primer Baru Timur dengan menyelesaikan pembangunan jalan arteri dan pendukungnya;
2. Mengoptimalkan pengembangan kawasan industri selektif di Pulc Gadung, Ciracas, Pekayon dan membatasi perkembangan baru kegiatan industri pada jalan2 arteri;
3. Mendukung pembangunan jalan lingkaran luar dan sistem jaringan jalan Timur-Barat serta pembangunan terminal penumpang dan barang sebagai titik simpul bagian timur yang menunjang pengembangan pelabuhan dan industri;
4. Mengembangkan kawasan hijau pada daerah aliran 13 sungai dan melestarikan kawasan hijau, situ dan rawa untuk pengendalian banjir.

- (3) Komponen utama pembentuk ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi kawasan hijau, kawasan permukiman, kawasan ekonomi prospektif, sistem pusat kegiatan, dan sistem prasarana yang digambarkan sebagaimana tercantum pada Gambar 02 Lampiran II Peraturan Daerah ini.
- (4) Dalam rangka pemanfaatan kawasan-kawasan pembentuk ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini ditetapkan kawasan prioritas sebagai upaya untuk mempercepat terwujudnya struktur tata ruang yang direncanakan.
- (5) Arah intensitas ruang dilakukan berdasarkan pertimbangan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup kawasan serta kapasitas prasarana yang sudah ada dan atau akan terpasang.

Paragraf 2
Persebaran Penduduk
Pasal 13

Untuk mewujudkan struktur ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ditetapkan kebijakan kependudukan sbb. :

- a. jumlah penduduk Jakarta sampai pada tahun 2010 dibatasi sebanyak-banyaknya 12.500.000 jiwa;
- b. Persebarannya diarahkan sebanyak 10,8% di Kotamadya Jakarta Pusat, 17,6% di Kotamadya Jakarta Utara, 23,6% di Kotamadya Jakarta Barat, 25,6% di Kotamadya Jakarta Selatan, dan 22,4% di Kotamadya Jakarta Timur sebagaimana tercantum pada Gambar 03 Lampiran II Peraturan Daerah ini;
- c. jumlah tenaga kerja formal yang dapat ditampung pada tahun 2010 sebanyak-banyaknya 8.200.000 jiwa.

Paragraf 3
Kawasan Hijau
Pasal 14

- (1) Kawasan hijau adalah Ruang Terbuka Hijau yang terdiri dari kawasan hijau lindung dan hijau binaan.
- (2) Kawasan hijau lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi hutan lindung, cagar alam, dan hutan bakau di pantai lama bagian barat Jakarta, serta Taman Nasional Laut di Kepulauan Seribu.
- (3) Kawasan hijau binaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. RTH berbentuk areal dengan fungsi sebagai fasilitas umum;
 - b. RTH berbentuk jalur untuk fungsi pengamanan, peneduh, penyangga, dan atau keindahan lingkungan;
 - c. RTH berbentuk hijau budidaya pertanian.
- (4) Prosentase luas keseluruhan kawasan hijau lindung dan hijau binaan sampai tahun 2010 ditetapkan sebanyak 13,94% dari luas wilayah Kota Jakarta, sebagaimana tercantum pada Tabel 01 Lampiran I Peraturan Daerah ini.
- (5) Kawasan hijau lindung dan/atau hijau binaan tidak dapat dirubah fungsi dan peruntukannya.
- (6) Pemanfaatan ruang untuk kawasan hijau binaan dan kawasan hijau lindung untuk skala tingkat propinsi direncanakan sebagaimana tercantum pada Gambar 04 Lampiran II Peraturan Daerah ini.

BAB V
STRUKTUR DAN POLA PEMANFAATAN RUANG
Bagian Pertama
Struktur Pemanfaatan Ruang Wilayah Propinsi
Paragraf 1
U m u m
Pasal 12

Rencana struktur pemanfaatan ruang wilayah Propinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b diwujudkan berdasarkan kebijakan persebaran penduduk, arahan pengembangan komponen utama pembentuk ruang, serta arahan intensitas ruang. Kebijakan persebaran penduduk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dijabarkan kedalam besaran jumlah penduduk dan besaran jumlah tenaga kerja formal berdasarkan daya tampung tempat kerja dengan memperhatikan angka pertumbuhan penduduk, baik pertumbuhan alami maupun migrasi serta daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.

Paragraf 4
Kawasan Permukiman
Pasal 15

- (1) Kawasan permukiman terdiri atas kawasan permukiman dengan kepadatan tinggi dan sedang, dan kawasan permukiman dengan kepadatan rendah.
- (2) Pengembangan permukiman secara bertahap diarahkan untuk mencapai norma 1 (satu) unit rumah yang layak untuk tiap keluarga.
- (3) Setiap kawasan permukiman secara bertahap dilengkapi dengan sarana lingkungan yang jenis dan jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat setempat berdasarkan standar fasilitas umum/fasilitas sosial.
- (4) Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. Fasilitas Pendidikan;
 - b. Fasilitas Kesehatan;
 - c. Fasilitas Peribadatan;

- d. Fasilitas Olah Raga/Kesenian/Rekreasi;
 - e. Fasilitas Pelayanan Pemerintah;
 - f. Fasilitas Bina Sosial;
 - g. Fasilitas Perbelanjaan/Niaga;
 - h. Fasilitas Transportasi.
- (5) Bangunan campuran pada kawasan permukiman terdiri dari campuran antara perumahan dengan jasa, perdagangan, industri kecil dan atau industri rumah tangga secara terbatas beserta fasilitasnya.

Paragraf 5
Kawasan Ekonomi Prospektif
Pasal 16

- (1) Kawasan ekonomi prospektif terdiri atas kawasan dengan pemanfaatan perkantoran, perdagangan dan jasa, kawasan campuran, dan kawasan industri dan pergudangan serta kawasan pelabuhan.
- (2) Pengembangan kawasan ekonomi prospektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini bertujuan untuk:
 - a. Meningkatkan kemampuan kota Jakarta dalam memanfaatkan peluang yang ditawarkan oleh globalisasi ekonomi;
 - b. Memantapkan kawasan yang diprioritaskan untuk mengkomodifikasi dampak globalisasi ekonomi dan mendorong Kota Jakarta sebagai kota jasa;
 - c. Meningkatkan kapasitas tampung kawasan ekonomi prospektif terhadap kegiatan perdagangan dan jasa serta campuran perumahan secara vertikal sekaligus untuk meningkatkan kualitas ruang kota;
 - d. Meningkatkan alokasi ruang bagi sektor informal dan golongan usaha skala kecil secara terintegrasi dengan pengembangan sektor formal besar dari berbagai jenis aktifitas perekonomian;
 - e. Mengembangkan dan menata kawasan ekonomi prospektif di kelima wilayah kota menjadi lokasi yang kondusif untuk berinvestasi bagi penanam modal dalam negeri maupun pemodal asing, yang didukung dengan prasarana dan sarana yang memadai.
- (3) Penataan kawasan pelabuhan dilakukan sebagai bagian integral dari penataan ruang kota.
- (4) Pengembangan kawasan ekonomi prospektif dilakukan melalui:
 - a. Mengembangkan kegiatan perdagangan/jasa dan campuran berintensitas tinggi di WP Tengah Pusat untuk skala pelayanan nasional dari internasional, di kawasan Sentra Primer Baru Barat, Sentra Primer Baru Timur, Bandar Baru Kemayoran, dan bagian tengah kawasan Pantura;
 - b. Mengembangkan kawasan industri yang dibatasi hanya untuk jenis industri yang hemat penggunaan lahan dan air, tidak berpolusi dan menggunakan teknologi tinggi;
 - c. Mengembangkan industri perakitan yang diarahkan pada daerah industri yang memiliki akses langsung ke jalan arteri di kawasan sekitar Bandara Soekarno Hatta dan Pelabuhan Tanjung Priok.
- (5) Pengembangan kawasan ekonomi prospektif sampai tahun 2010 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan b pasal ini ditetapkan sebagaimana tercantum pada Gambar 05 Lampiran II Peraturan Daerah ini.

Paragraf 6
Sistem Pusat Kegiatan
Pasal 17

- (1) Sistem pusat kegiatan ditetapkan untuk menunjang Jakarta sebagai kota jasa dan pemeratakan pusat kegiatan pemerintahan, kegiatan sosial, ekonomi, budaya, serta kegiatan pelayanan.
- (2) Sistem pusat kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dibedakan berdasarkan kegiatan kawasan sebagai pembentuk struktur ruang dan kawasan fungsi khusus sebagai pusat pemerintahan, pusat perwakilan negara asing, pusat kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya.
- (3) Sistem pusat kegiatan di sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, terdiri dari Pusat Kegiatan Utama dan Pusat Kegiatan Penunjang.
- (4) Sistem Pusat Kegiatan Utama menurut fungsi kawasan sebagai pembentuk struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) pasal ini, ditetapkan sbb.:
 - a. Sentra Primer Baru Timur sebagai pusat pemerintahan kotamadya, perkantoran, perdagangan dan jasa;

- b. Sentra Primer Baru Barat sebagai pusat pemerintahan kotamadya, perkantoran, perdagangan dan jasa;
 - c. Pusat Niaga Terpadu Pantura sebagai pusat niaga baru di bidang perdagangan, jasa dan lembaga keuangan;
 - d. Sentra Primer Glodok sebagai pusat perdagangan elektronik;
 - e. Sentra Primer Tanah Abang sebagai pusat perdagangan tekstil;
 - f. Pusat Niaga Terpadu Kuningan, Sudirman, dan Casablanca sebagai pusat perkantoran dan jasa keuangan;
 - g. Pusat Niaga Terpadu Mangga Dua sebagai pusat perdagangan Pakaian Jadi;
 - h. Pusat Niaga Terpadu Bandar Baru Kemayoran sebagai pusat ekshibi dan informasi bisnis.
- (5) Sistem Pusat Kegiatan Utama menurut fungsi khusus ditetapkan sbb.:
- a. Pusat Pemerintahan Nasional dan Propinsi di kawasan Medan Merdeka;
 - b. Pusat Perwakilan Negara Asing di kawasan Kuningan dan Jalan MH. Thamrin;
 - c. Pusat Rekreasi: Taman Mini Indonesia Indah, Taman Impian Jaya Ancol, Kepulauan Seribu, Taman Margasatwa Ragunan, dan Bumi Perkemahan Cibubur;
 - d. Pusat Olahraga di Senayan;
 - e. Pusat Kesehatan di Rumah Sakit Dr. Tjipto Mangunkusumo dan Rumah Sakit Pusat Angkatan Darat G. tot Subroto;
 - f. Pusat Kesenian Taman Ismail Marzuki;
 - g. Pusat Distribusi Barang di Tanjung Priok, Distribusi Bahan Bakar Minyak di Plumpang, Pasar Induk Bahan Pangan di Kramat Jati, Cipinang, dan Rawa Buaya.
- (6) Persebaran lokasi pusat kegiatan di tingkat propinsi ditetapkan sebagaimana tercantum pada Gambar 06 Lampiran II Peraturan Daerah ini.
- (7) Sistem Pusat Kegiatan Penunjang menurut fungsi kawasan sebagai pembentuk struktur ruang dan menurut fungsi khusus ditetapkan pada Rencana Pengembangan Sistem Pusat Kegiatan Kotamadya.

Paragraf 7
Sistem Prasarana Wilayah
Pasal 18

- Sistem prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) meliputi prasarana transportasi, sumber air dan air bersih, pengendalian banjir dan drainase, irigasi, air limbah, persampahan, prasarana energi dan telekomunikasi.

Pasal 19

- (1) Prasarana transportasi yang dikembangkan meliputi prasarana untuk pejalan kaki dan kendaraan bermotor, angkutan kereta api, angkutan sungai, danau dan penyeberangan, angkutan laut dan angkutan udara yang dikembangkan sebagai pelayanan angkutan terpadu untuk lalu lintas lokal, regional, nasional dan internasional.
- (2) Pengembangan sistem transportasi diarahkan untuk mencapai tujuan sbb.:
 - a. tersusunnya suatu jaringan sistem transportasi yang efisien dan efektif;
 - b. meningkatnya kelancaran lalu lintas dan angkutan;
 - c. terselenggaranya pelayanan angkutan yang aman, tertib, nyaman, teratur, lancar dan efisien;
 - d. terselenggaranya pelayanan angkutan barang yang sesuai dengan perkembangan sarana angkutan dan teknologi transportasi angkutan barang;
 - e. meningkatnya keterpaduan baik antara sistem angkutan laut, udara dan darat maupun antar moda angkutan darat;
 - f. meningkatnya disiplin masyarakat pengguna jalan dan pengguna angkutan.
- (3) Mengembangkan sistem jaringan dan kapasitas angkutan kereta api melalui pengembangan kereta api layang, pada permukaan maupun jaringan kereta api bawah tanah. Pengembangan jaringan rel dan sistem stasiun kereta api, sebagaimana tercantum pada Gambar 07 Lampiran II Peraturan Daerah ini.
- (4) Mengembangkan sistem angkutan jalan melalui pengembangan jaringan jalan sesuai dengan fungsi dan hirarkhi jalan serta terminal bis antar kota dan terminal bis dalam kota, sebagaimana tercantum pada Gambar 08 Lampiran II Peraturan Daerah ini.

(5) Menata

- (7) Menata pelayanan angkutan umum yang disesuaikan dengan hirarki jalan.
- (8) Melaksanakan penerapan manajemen lalu lintas, termasuk di antaranya sebagai berikut, pengaturan dengan lampu lalu lintas, dan sebagainya pembatasan lalu lintas pada daerah tertentu, sebagaimana tercantum pada Gambar 09 Lampiran II Peraturan Daerah ini.
- (9) Membangun gedung2 dan atau taman parkir pada pusat2 kegiatan untuk menghilangkan parkir pada badan jalan secara bertahap.
- (10) Mengembangkan fasilitas pejalan kaki yang memadai dengan memperhitungkan penggunaannya bagi penyandang cacat.
- (11) Lokasi terminal angkutan barang dengan fasilitasnya dan pangkalan truk diarahkan pada kawasan pelabuhan dan industri/pergudangan serta lokasi yang ditetapkan pada jaringan jalan arteri primer.
- (12) Mengembangkan pelabuhan laut dan dermaga penyeberangan sbb.: kegiatan ekspor/impor, angkutan penumpang dan barang di Tanjung Priok dan Kali Baru, perikanan samudera di Muara Baru, perikanan nusantara di Muara Angke, tradisional dan pelayanan rakyat di Sunda Kelapa, serta pelabuhan penyeberangan dari dan ke Kepulauan Seribu di Muara Angke dan pelabuhan/dermaga khusus wisata ke Kepulauan Seribu di Marina Ancol sebagaimana tercantum pada Gambar 10 Lampiran II Peraturan Daerah ini.
- (13) Mengembangkan pelabuhan2 sebagaimana dimaksud pada ayat (9) pasal ini secara terintegrasi dengan pengembangan jaringan angkutan kereta api dan jaringan angkutan jalan.
- (14) Mengembangkan Pelabuhan Udara Halim Perdana Kusuma untuk mendukung fungsi Kota Jakarta sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia dan untuk memenuhi pelayanan lainnya termasuk pelayanan tamu negara dan pelayanan haji.

Pasal 20

- (1) Pengembangan prasarana sumber air dan air bersih diarahkan untuk mencapai tujuan:
- berkurangnya pemakaian air tanah dan terpeliharanya sumber daya air tanah dan air permukaan sebagai air baku;
 - terlaksananya distribusi air bersih untuk seluruh lapisan masyarakat;
 - terlaksananya konservasi air bawah tanah untuk pengendalian penurunan muka tanah, penurunan muka air tanah, dan kerusakan struktur tanah.
- Pengembangan prasarana sumber air dan sumber air bersih dilakukan untuk memenuhi kebutuhan seluruh penduduk sebesar 38,00 m³/detik pada tahun 2010 dengan tingkat konsumsi maksimal sebesar 175 liter/orang/hari.
- Pembagian zona pelayanan air bersih, prioritas pelayanan, jaringan pengaliran air baku, lokasi2 Instalasi Pengolahan Air (IPA), dan lokasi2 pusat distribusi air direncanakan sebagaimana tercantum pada Gambar 11 Lampiran II Peraturan Daerah ini.

Pasal 21

- Pengembangan prasarana pengendalian banjir dan drainase diarahkan untuk:
- Menciptakan lingkungan kota yang bebas banjir dan genangan air;
 - Menata daerah aliran atau koridor 13 sungai utama sebagai bagian penting dari unsur kota dengan menjadikannya sebagai orientasi kawasan;
 - Mengoptimalkan dan memadukan fungsi jaringan saluran makro, sub makro, mikro, dan lokasi tampungan air (waduk/situ) dalam pengelolaan sistem kawasan.
- Pengembangan prasarana pengendalian banjir ditujukan untuk meningkatkan kapasitas prasarana pengendalian banjir 100 tahunan dengan tetap mempertimbangkan debit minimal aliran mantap beserta kualitasnya.
- Pengembangan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dilakukan melalui:
- Normalisasi aliran 13 sungai;
 - penyempurnaan sistem aliran Kanal Barat dan Cengkareng Drain untuk bagian barat;
 - penyempurnaan sistem aliran Cakung Drain, Sungai Sunter, dan pembangunan Banjir Kanal Timur untuk bagian timur;
 - penyempurnaan dan penambahan sistem polder terutama pada bagian utara.

- Penataan kembali sempadan sungai sejalan dengan penataan sungai menurut fungsinya yaitu sebagai pengendali banjir, drainase, dan penggelontor.
- Pembangunan, peningkatan dan pengembangan fungsi situ2 sebagai lokasi tempat penampungan air terutama di bagian hulu dan daerah cekungan atau palung secara terbatas.
- Rasio badan air yang mencakup saluran, kali, sungai, banjir kanal, situ, dan waduk tahun 2010 seluas 4,92% dari luas wilayah Kota Jakarta, sebagaimana tercantum pada Tabel 02 Lampiran II Peraturan Daerah ini.
- Pengembangan prasarana pengendali banjir, sebagaimana dimaksud pada ayat (2), (3), (4), dan (5) tercantum pada Gambar 12 Lampiran II Peraturan Daerah ini.
- Pengembangan drainase diarahkan sebagai saluran air hujan yang merupakan saluran umum.
- Badan air berupa saluran, kali, sungai, banjir kanal, situ dan waduk tidak dapat diubah peruntukannya.

Pasal 22

Pengembangan prasarana irigasi diarahkan untuk:

- Menunjang penyediaan air bagi lahan pertanian yang terdapat di kawasan Timur dan Timur Laut, Barat dan Barat Laut serta Selatan Jakarta;
- Mengintensifkan kegiatan dan hasil pertanian pada lokasi pertanian.

Pasal 23

- Pengembangan prasarana air limbah diarahkan untuk meminimalkan tingkat pencemaran pada badan air dan tanah, serta meningkatkan sanitasi kota melalui pengaturan fungsi drainase.
- Memperluas pelayanan pengelolaan air limbah sistem perpipaan tertutup melalui pengembangan sistem terpusat di kawasan permukiman, kawasan pusat bisnis/kawasan industri dan pelabuhan serta pengembangan sistem modular dengan teknologi terbaik yang dapat diterapkan.
- Pembagian zona pelayanan pengolahan air limbah direncanakan sebagaimana tercantum pada Gambar 13 Lampiran II Peraturan Daerah ini.

Pasal 24

- Pengembangan prasarana persampahan diarahkan untuk meminimalkan volume sampah dan pengembangan prasarana pengolahan sampah dengan teknologi yang berwawasan lingkungan hidup.
- Pengembangan prasarana persampahan ditujukan untuk mencapai target penanganan 90% dari jumlah total sampah, yang dilakukan baik pada sumbernya, proses pengangkutannya maupun pengelolaannya di Tempat Pembuangan Akhir (TPA).
- Pengelolaan prasarana sampah dilakukan dengan teknologi tepat guna untuk meningkatkan efisiensi dan mengoptimalkan pemanfaatan prasarana sampah.
- Pengembangan prasarana sampah bahan berbahaya dan beracun (B3) serta pengelolaannya dilakukan dengan teknologi yang tepat.

Pasal 25

- Pengembangan prasarana energi diarahkan untuk tujuan terlaksananya pemanfaatan energi gas bagi kebutuhan rumah tangga dan transportasi, dan tersedianya tenaga listrik yang terjamin keandalan dan kesinambungan penyediaannya.
- Pengembangan prasarana energi dilakukan melalui:
 - Pengembangan pelayanan gas melalui jaringan pipa untuk kawasan industri, perdagangan, jasa, dan perumahan diprioritaskan di WP Tengah dan WP Pantai Utara 1;
 - Pengembangan jaringan distribusi listrik melalui saluran kabel bawah tanah untuk kawasan perkantoran, perdagangan/jasa, industri dan perumahan baru;
 - Memperluas pengadaan gardu induk dan gardu distribusi.

Pasal 26

Pengembangan prasarana telekomunikasi diarahkan untuk mencapai tujuan mewujudkan sistem telekomunikasi lokal, antar kota dan antar negara dan terjamin keandalannya untuk menunjang Kota Jakarta sebagai kota jasa.

Pasal 27

2. Mempertahankan lahan pemakaman dan lapangan olah raga yang ada;
3. Mengembangkan hutan kota di Taman Margasatwa Ragunan, Blok P Kebayoran Baru, Kampus Universitas Indonesia dan sekitar situ2 lainnya;
4. Prosentase luas RTH tahun 2010 di Kotamadya Jakarta Selatan ditargetkan sebesar 2,94% dari luas Kota Jakarta;
5. Mendorong penanaman pohon2 besar/pelindung pada halaman rumah, ruas jalan, pinggir sungai terutama pada lingkungan padat.

e. Kotamadya Jakarta Timur meliputi:

1. Menata kawasan resapan air di selatan jalan lingkar luar terpadu dengan pengembangan kegiatan budi daya tanaman hias dan pertanian;
2. Mempertahankan lahan pemakaman dan lapangan olah raga yang ada;
3. Menata hutan kota di Bumi Perkemahan Cibubur, Situ Rawa Dongkol, Kopasus Cijantung, Mabes TNI di Cilangkap, Halim Perdana Kusuma, Sentra Primer Baru Timur dan Kawasan industri Pulo Gadung;
4. Menata jalur hijau di sepanjang jalan tol Jakarta-Bogor, Jakarta-Cikampek, serta jalan2 arteri;
5. Prosentase luas RTH tahun 2010 di Kotamadya Jakarta Timur ditargetkan sebesar 4,72% dari luas kota Jakarta;
6. Mendorong penanaman pohon2 besar/pelindung pada halaman rumah, ruas jalan, pinggir sungai terutama pada lingkungan padat.

Paragraf 4

Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman
Pasal 32

Rencana pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 di masing2 Kotamadya adalah:

a. Kotamadya Jakarta Pusat:

1. Mengembangkan pola perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh berat dan sedang termasuk pada kawasan sepanjang bantaran sungai dan kereta api;
2. Melanjutkan peremajaan lingkungan kumuh berat melalui pembangunan vertikal;
3. Membatasi pemanfaatan dan pelestarian lingkungan khusus pada kawasan pemugaran dan bangunan bersejarah di Menteng, Gambir, dan Sawah Besar;
4. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
5. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman;
6. Prosentase luas kawasan permukiman ditargetkan sebesar 2,95% dari luas Kota Jakarta.

b. Kotamadya Jakarta Utara:

1. Mengembangkan peremajaan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh berat;
2. Mendorong pengembangan kawasan permukiman secara vertikal dan memperkecil perpeetakan untuk penyediaan perumahan golongan menengah-bawah yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai;
3. Mengembangkan kawasan permukiman masyarakat menengah-atas pada areal reklamasi pantai utara;
4. Mengembangkan kawasan permukiman baru terutama di Kecamatan Cilincing dan Penjaringan;
5. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman di kawasan Kota Tua/bersejarah dan Pelabuhan Sunda Kelapa sekaligus melestarikan lingkungannya;
6. Meningkatkan kualitas lingkungan pada kawasan permukiman kumuh ringan dan sedang di Kepulauan Seribu;
7. Mengembangkan permukiman nelayan yang bernuansa wisata dan berwawasan lingkungan hidup di kawasan Pantai Lama dan pulau2 yang dihuni di Kepulauan Seribu;
8. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
9. Melengkapi fasilitas umum di kawasan kawasan permukiman;
10. Mengembangkan kawasan pemukiman KDB rendah pada kawasan pantai lama;
11. Prosentase luas kawasan permukiman ditargetkan sebesar 7,98% dari luas Kota Jakarta dan permukiman KDB rendah ditargetkan sebesar 0,43% dari luas Kota Jakarta.

c. Kotamadya Jakarta Barat:

1. Mendorong pengembangan kawasan permukiman secara vertikal dan memperkecil perpeetakan untuk penyediaan perumahan

golongan menengah-bawah yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai;

2. Mengembangkan kawasan permukiman baru terutama di Kecamatan Kembangan, Kalideres, Cengkareng, dan Kebayoran Baru;
3. Mengembangkan perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh ringan dan sedang terutama sekitar kawasan Stasiun Angke, Stasiun Duri dan sepanjang jalur kereta api;
4. Mendorong pengembangan peremajaan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh berat secara terbatas, terutama di Kali Angke, Duri Utara, Jambora, Kapuk, Rawa Buaya, dan Anyar, Kedaung Kali Angke;
5. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
6. Melengkapi fasilitas umum di kawasan kawasan permukiman;
7. Mendorong pengembangan kawasan permukiman KDB rendah beserta fasilitasnya terutama pada pembangunan baru;
8. Mengarahkan pengembangan kawasan permukiman KDB rendah di sekitar Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Bandara Soekarno-Hatta dengan upaya mengembangkan budi daya tanaman hias dan pertanian produktif;
9. Prosentase luas kawasan permukiman ditargetkan sebesar 9,62% dari luas Kota Jakarta dan permukiman KDB rendah ditargetkan sebesar 0,26% dari luas Kota Jakarta.

d. Kotamadya Jakarta Selatan

1. Mempertahankan pelestarian kawasan permukiman di Kebayoran Baru;
2. Mengembangkan kawasan permukiman secara vertikal melalui peremajaan terutama pada lokasi yang kondisinya kumuh berat;
3. Mengembangkan perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh sedang dan ringan;
4. Mengembangkan kawasan permukiman baru terutama di Kecamatan Jagakarsa, Pesanggrahan, Kebayoran Lama, dan Cilandak;
5. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
6. Melengkapi fasilitas umum di kawasan2 permukiman;
7. Mengembangkan kawasan permukiman KDB rendah di daerah sebelah selatan jalan lingkar luar;
8. Mempertahankan kawasan permukiman KDB rendah yang ada di daerah sebelah utara lingkar luar khusus di Cilandak, Pejaya, Minggu, Kebayoran Lama, Pesanggrahan;
9. Prosentase luas kawasan permukiman ditargetkan sebesar 7,67% untuk kawasan non resapan air dan 0,93% untuk kawasan resapan air dari luas Kota Jakarta, sedangkan kawasan permukiman KDB rendah ditargetkan sebesar 0,85% untuk kawasan non resapan air dan 2,43% untuk kawasan resapan air dari luas Kota Jakarta;

e. Kotamadya Jakarta Timur:

1. Mempertahankan lingkungan permukiman yang teratur seperti di Kawasan Rawamangun, Kampung Ambon, Pondok Kelapa, Pondok Kopi dan Duren Sawit;
2. Mengembangkan kawasan permukiman baru terutama Kecamatan Cakung, Duren Sawit, dan Cipayang;
3. Mengembangkan perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh sedang dan ringan;
4. Mengembangkan kawasan permukiman baru di Cakung, Kramat Jati dan Pulo Gebang;
5. Mengembangkan peremajaan lingkungan secara terbatas pada kawasan permukiman kumuh berat melalui pembangunan rumah susun murah;
6. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
7. Melengkapi fasilitas umum di kawasan kawasan permukiman;
8. Mengembangkan kawasan permukiman KDB rendah pada daerah bagian selatan jalan lingkar luar;
9. Mempertahankan kawasan permukiman KDB rendah yang ada di daerah sebelah Utara lingkar luar khusus di Kramat Jati, Makasar, Pasar Rebo, dan Cipayang;
10. Mendorong pengembangan kawasan permukiman KDB rendah beserta fasilitasnya terutama pada kawasan pembangunan baru secara vertikal;
11. Prosentase luas kawasan permukiman ditargetkan sebesar 9,06% dari luas Kota Jakarta, sedang kawasan permukiman KDB rendah ditargetkan sebesar 2,20% untuk kawasan non resapan air dan 0,44% untuk kawasan resapan air dari luas Kota Jakarta.

Paragraf 5
(BERSAMBUNG)

RENCANA TATA RUANG WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
(Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 6 Tahun 1999 tgl. 28 Juli 1999)
[*Sambungan Business News No. 6367 halaman 6B-14B*]

Paragraf 5

Rencana Pengembangan Kawasan Bangunan Umum
Pasal 33

Kotamadya Jakarta Pusat:

1. Pengembangan Kawasan Bangunan Umum;
 - a) Mengembangkan fasilitas perdagangan terutama untuk pasar tradisional sesuai kebutuhan dan jangkauan pelayanannya;
 - b) Mendorong pengembangan kawasan multifungsi yang bertaraf internasional di Gambir, Tanah Abang, Sawah Besar, Senen dan Kemayoran;
 - c) Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;
 - d) Mendorong pengembangan bangunan umum yang terintegrasi dengan penataan kawasan sekitar sungai;
 - e) Prosentase luas kawasan bangunan umum ditargetkan sebesar 1,98% dari luas Kota Jakarta.
2. Pengembangan Kawasan Bangunan Umum KDB rendah:
 - a) Membatasi pengembangan kawasan bangunan umum di Senayan dan Cempaka Putih;
 - b) Prosentase luas kawasan bangunan umum KDB rendah ditargetkan sebesar 0,18% dari luas Kota Jakarta.
3. Pengembangan Kawasan Campuran:
 - a) Mengembangkan kawasan campuran yang lebih nyaman dengan mengefektifkan penggunaan lahan pada berbagai lokasi di Kecamatan Senen, Kemayoran, Johar Baru dan Tanah Abang;
 - b) Mengembangkan lokasi pariwisata multi-strata di kawasan Kebon Sirih dan sekitarnya;
 - c) Mengembangkan industri rumahan yang tidak berpolusi dan berwawasan lingkungan hidup;
 - d) Mengembangkan bangunan campuran sepanjang jalan arteri dan kolektor, meliputi: Jalan Matraman - Kramat Raya - Senen dan sepanjang Jl. Cideng - KH. Mas Mansyur secara terbatas;
 - e) Prosentase luas kawasan campuran KDB rendah ditargetkan sebesar 0,73% dari luas Kota Jakarta.

Kotamadya Jakarta Utara:

Pengembangan Kawasan Bangunan Umum:

- a) Mengembangkan fasilitas perdagangan terutama untuk pasar tradisional sesuai kebutuhan dan jangkauan pelayanannya;
- b) Mengembangkan Pantai Utara di sub-kawasan tengah dengan pola pengembangan multifungsi/Super Blok dengan fasilitasnya yang bertaraf internasional;
- c) Menata fungsi kawasan kota tua/bersejarah untuk mendukung kegiatan perkantoran, perdagangan, jasa dan pariwisata;
- d) Mengembangkan kawasan perdagangan, jasa dan perkantoran di Bandar Baru Kemayoran, Tanjung Priok dan sebagian Kelapa Gading;
- e) Membatasi pengembangan perdagangan, jasa dan perkantoran sepanjang jalan arteri primer dengan memperhatikan lalu lintas dan penyediaan parkir;
- f) Prosentase luas kawasan bangunan umum ditargetkan sebesar 3,22% dari luas Kota Jakarta.

Pengembangan Kawasan Bangunan Umum KDB rendah:

- a) Mengembangkan bangunan umum KDB rendah terutama di Ancol, Cilincing, dan sebagian Kelapa Gading;
- b) Mengembangkan pariwisata di Kepulauan Seribu dengan mempertahankan kawasan hijau yang alami sesuai ketentuan;

- c) Prosentase luas kawasan bangunan umum KDB rendah ditargetkan sebesar 1,26% dari luas Kota Jakarta.

3. Pengembangan Kawasan Campuran:

- a) Mengembangkan kawasan campuran untuk membantu peningkatan daya tampung penduduk yang dikembangkan secara vertikal terutama di koridor jalan arteri sekunder;
- b) Prosentase luas kawasan campuran ditargetkan sebesar 0,61% dari luas Kota Jakarta.

c. Kotamadya Jakarta Barat:

1. Pengembangan kawasan bangunan umum:

- a) Mengembangkan fasilitas perdagangan terutama untuk pasar tradisional sesuai kebutuhan dan jangkauan pelayanannya;
- b) Melestarikan dan menata fungsi kawasan kota tua/bersejarah untuk mendukung kegiatan perdagangan jasa dan pariwisata dengan pengaturan dan penataan lalu lintas beserta pedestrian yang lebih nyaman;
- c) Membatasi pengembangan perdagangan, jasa dan perkantoran di sepanjang jalan kolektor;
- d) Mengembangkan Sentra Primer Baru Barat yang bertaraf internasional;
- e) Prosentase luas kawasan bangunan umum ditargetkan sebesar 2,21% dari luas Kota Jakarta.

2. Pengembangan kawasan bangunan umum KDB rendah:

- a) Mengarahkan pengembangan bangunan umum KDB rendah di lokasi Grogol Petamburan, Kebun Jeruk, Kembangan, Cengkareng, Kalideres, dan Pal Merah;
- b) Mengarahkan pengembangan bangunan umum KDB rendah terbatas untuk pelayanan tingkat kecamatan;
- c) Mengembangkan program perbaikan lingkungan pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjangnya beserta penghijauan yang lebih nyaman;
- d) Prosentase luas kawasan bangunan umum KDB rendah ditargetkan sebesar 0,73% dari luas Kota Jakarta.

3. Pengembangan kawasan campuran:

- a) Mengarahkan pengembangan kawasan campuran untuk membantu peningkatan daya tampung penduduk yang dikembangkan secara vertikal;
- b) Pengembangan campuran dipersyaratkan yang tidak mengganggu lalu lintas dan dilengkapi fasilitas penunjang;
- c) Prosentase luas kawasan campuran ditargetkan sebesar 0,59% dari luas Kota Jakarta.

d. Kotamadya Jakarta Selatan:

1. Pengembangan kawasan bangunan umum:

- a) Mengembangkan fasilitas perdagangan terutama untuk pasar tradisional sesuai kebutuhan dan jangkauan pelayanannya;
- b) Mengembangkan kawasan multifungsi bertaraf internasional secara terpadu di kawasan ekonomi prospektif, meliputi Kawasan Niaga terpadu Sudirman, Kawasan Segitiga Kuningan, dan Casablanca;
- c) Membatasi pengembangan perkantoran, perdagangan, dan jasa sepanjang jalan arteri di luar kawasan ekonomi prospektif;
- d) Prosentase luas kawasan bangunan umum ditargetkan sebesar 1,69% dari luas Kota Jakarta.

2. Kawasan bangunan umum KDB rendah:

- a) Mengembangkan kawasan bangunan umum KDB rendah secara terbatas terutama pada daerah sebelah selatan Jalan Lingkar Selatan;

b) Prosentase

- b) Prosentase luas kawasan bangunan umum KDB rendah ditargetkan sebesar 0,90 % dari luas Kota Jakarta.
3. Pengembangan kawasan campuran:
- Mengembangkan kawasan campuran untuk membantu peningkatan daya tampung penduduk yang dikembangkan secara vertikal pada beberapa lokasi di sekitar Jalan Lingkar Selatan;
 - Mengembangkan industri perumahan yang tidak berpolusi dan berwawasan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - Mengendalikan perkembangan kawasan campuran terutama pada daerah sebelah selatan dari Jalan Lingkar Luar;
 - Prosentase luas kawasan campuran KDB rendah ditargetkan sebesar 0,52% untuk kawasan non-resapan air dan 0,1% untuk kawasan resapan air.
- d. Kotamadya Jakarta Timur:
- Pengembangan kawasan bangunan umum:
 - Mengembangkan fasilitas perdagangan terutama untuk pasar tradisional sesuai kebutuhan dan jangkauan pelayanannya;
 - Menata kawasan ekonomi prospektif sebagai pusat pengembangan wilayah timur;
 - Mengembangkan bangunan umum di sepanjang jalan arteri secara terbatas di luar kawasan ekonomi prospektif;
 - Mengembangkan Sentra Primer Baru Timur yang bertaraf internasional;
 - Prosentase luas kawasan bangunan umum ditargetkan sebesar 1,55% dari luas Kota Jakarta.
 - Pengembangan kawasan bangunan umum KDB rendah:
 - Mengembangkan bangunan umum KDB rendah terbatas pada kawasan Pulo Mas, Halim Perdana Kusuma, Taman Mini Indonesia Indah, Mabes TNI Cilangkap dan Cibubur;
 - Prosentase luas kawasan bangunan umum KDB rendah ditargetkan sebesar 1,72% dari luas Kota Jakarta.
 - Pengembangan kawasan campuran:
 - Mengembangkan kawasan campuran untuk membantu peningkatan daya tampung penduduk yang dikembangkan secara vertikal;
 - Prosentase luas kawasan campuran diproyeksikan sebesar 0,49% dari luas Kota Jakarta.
- Paragraf 6
Rencana Pengembangan
Kawasan Industri dan Pergudangan
Pasal 34
- Rencana pengembangan kawasan industri dan pergudangan di masing2 kotamadya adalah:
- Kotamadya Jakarta Pusat:**
Merelokasi industri menengah dan besar dari pusat kota.
 - Kotamadya Jakarta Utara:**
 - Membatasi kegiatan industri pada kawasan yang sudah ada di Penjaringan, Kelapa Gading dan Cilincing;
 - Mengembangkan industri selektif di Marunda dan Cilincing;
 - Mengembangkan kawasan pergudangan untuk mengantisipasi perkembangan pelabuhan Tanjung Priok dan menunjang kegiatan industri, perdagangan dan jasa;
 - Merelokasi kawasan pergudangan dari kawasan kota tua;
 - Prosentase luas kawasan industri dan pergudangan diproyeksikan sebesar 3,75% dari luas Kota Jakarta.
 - Kotamadya Jakarta Barat:**
 - Mengarahkan pengembangan industri selektif di Cengkareng dan Kalideres;
 - Mengarahkan kawasan pergudangan yang dapat menunjang kegiatan industri dan perdagangan jasa;
 - Mengarahkan pengembangan kawasan industri di Kapuk dan Kalideres untuk menampung kegiatan industri yang bukan pada peruntukannya;
 - Merelokasi kawasan pergudangan dari kawasan kota tua;
5. Prosentase luas kawasan industri dan pergudangan ditargetkan sebesar 0,86% dari luas Kota Jakarta.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan:
- Mengembangkan industri kecil yang tidak berpolusi dan berwawasan lingkungan hidup;
 - Merelokasi kegiatan industri menengah dan besar ke luar wilayah Jakarta Selatan secara bertahap;
 - Prosentase luas kawasan industri selektif dan pergudangan ditargetkan sebesar 0,0% dari luas Kota Jakarta.
- e. Kotamadya Jakarta Timur:
- Mengembangkan industri besar di kawasan industri Pulo Gadung, Cakung, Ciracas dan Pekayon untuk jenis industri yang berteknologi tinggi, tidak berpolusi, hemat lahan dan hemat air serta berwawasan lingkungan hidup dengan memenuhi persyaratan yang berlaku;
 - Mengarahkan industri berteknologi tinggi yang tidak mengganggu lingkungan hidup dengan bangunan beringkat di kawasan industri Pulo Gadung;
 - Mengarahkan kegiatan industri yang berlokasi di dekat permukiman hanya untuk jenis2 industri kecil dan tidak padat terutama di Penggilingan, Duren Sawit dan Kramatjati;
 - Mengarahkan kawasan pergudangan yang dapat menunjang kegiatan industri dan perdagangan jasa terutama sepanjang jalan Cakung Cilincing, jalan Lingkar Luar, Cakung dan Pulo Gadung;
 - Prosentase luas kawasan industri dan pergudangan ditargetkan sebesar 2,03% dari luas Kota Jakarta.
- Pasal 35
- Rencana pengembangan kawasan hijau sebagaimana disebut pada Pasal 31, rencana pengembangan kawasan permukiman sebagaimana disebut pada Pasal 32, rencana pengembangan kawasan bangunan umum sebagaimana disebut pada Pasal 33, dan rencana pengembangan kawasan industri dan pergudangan sebagaimana disebut pada Pasal 34, digambarkan ke dalam rencana struktur tata ruang masing2 kotamadya sebagaimana tercantum pada Gambar 19, Gambar 20, Gambar 21, Gambar 22, dan Gambar 23 Lampiran II Peraturan Daerah ini.
- Paragraf 7
Rencana Pengembangan Sistem Pusat Kegiatan Kotamadya
Pasal 36
- Rencana pengembangan Sistem Pusat Kegiatan Penunjang menurut kegiatan sebagai pembentuk struktur ruang dan menurut kegiatan pelayanan yang berfungsi khusus di Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dan (3) ditetapkan dengan besaran kegiatan dan jangkauan pelayanan di bawah pusat kegiatan utama.
 - Rencana pengembangan Sistem Pusat Kegiatan Penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), di masing2 Kotamadya adalah:
 - Kotamadya Jakarta Pusat:**
 - Sistem Pusat Kegiatan Penunjang berdasarkan kegiatan sebagai pembentuk struktur ruang, ditetapkan terutama pada lokasi Pasar Senen, Pasar Baru, Pasar Cikini, Bendungan Hilir, Roxi, Sabang, Cempaka Putih dan Pai Merah;
 - Sistem Pusat Kegiatan Penunjang berdasarkan kegiatan pelayanan berfungsi khusus, ditetapkan terutama pada lokasi Kantor Walikota, Tarran Rja Senayan, Lapangan Olah Raga Menteng, Rawasari dan Roxi, Rumah Sakit St. Carolus dan PGI Cikini.
 - Kotamadya Jakarta Utara:**
 - Sistem Pusat Kegiatan Penunjang berdasarkan kegiatan sebagai pembentuk struktur ruang, ditetapkan terutama pada lokasi Pasar Koja, Pasar Kelapa Gading, Pasar Cakung, Pasar Pluit, Pasar Mandara Permal dan Pasar Cilincing;
 - Sistem Pusat Kegiatan Penunjang berdasarkan kegiatan pelayanan berfungsi khusus; ditetapkan terutama pada lokasi Kantor Walikota, Rumah Sakit Koja, Cilincing dan Atma Jaya dan Pasar Ikan Muara Karang.

c. Kotamadya Jakarta Barat:

1. Sistem Pusat Kegiatan Penunjang berdasarkan kegiatan sebagai pembentuk struktur ruang, ditetapkan terutama pada lokasi Pasar Asem Reges, S. Parman, Pasar Grogol, Pasar Tanjung Duren, Pasar Cengkareng dan Kali Deres;
2. Sistem Pusat Kegiatan Penunjang berdasarkan kegiatan pelayanan berfungsi khusus, ditetapkan terutama pada lokasi Kantor Walikota, Pasar Bunga Tanaman Hias Rawa Belong, Pasar Induk Bahan Pangan Rawa Buaya, Rumah Sakit Harapan Kita, Sumber Waras dan Husada.

d. Kotamadya Jakarta Selatan:

1. Sistem Pusat Kegiatan Penunjang berdasarkan kegiatan sebagai pembentuk struktur ruang, ditetapkan terutama pada lokasi Pasar Blok M Kebayoran Baru, Pasar Mampang Prapatan, Pasar Tebet, Pasar Manggarai, Pasar Kebayoran Lama, Pasar Cilandak, Pasar Minggu dan Mayestik;
2. Sistem Pusat Kegiatan Penunjang berdasarkan kegiatan pelayanan berfungsi khusus, ditetapkan terutama pada lokasi Kantor Walikota, Rumah Sakit Pertamina, Rumah Sakit MMC, Rumah Sakit Pondok Indah dan Fatmawati, Rekreasi Situ Babakan, Situ Mangga Bolong dan Lapangan Olah Raga Lebak Bulus.

e. Kotamadya Jakarta Timur:

1. Sistem Pusat Kegiatan Penunjang berdasarkan kegiatan sebagai pembentuk struktur ruang, ditetapkan terutama pada lokasi Pasar Jatinegara, Pasar Rawamangun, Pasar Klender, Pasar Pulo Gadung, Pasar Burung Pramuka dan Pasar Cakung;
2. Sistem pusat penunjang berdasarkan kegiatan pelayanan berfungsi khusus, ditetapkan terutama pada lokasi Kantor Walikota, Taman Rekreasi Pulo Mas dan Taman Bunga Cibubur, Pecuan Kuda Pulo Mas, Rumah Sakit Persahabatan, Rumah Sakit UKI, Rumah Sakit Haji, Rumah Sakit Islam, Lapangan Olah Raga Rawamangun dan Halim;

Rencana pengembangan Sistem Pusat Kegiatan Penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), di masing2 Kotamadya sebagaimana tercantum pada Gambar 24, Gambar 25, Gambar 26, Gambar 27, dan Gambar 28 Lampiran II Peraturan Daerah ini.

Paragraf 8
Rencana Pengembangan Prasarana
Pasal 37

Rencana pengembangan prasarana transportasi di masing2 kotamadya adalah:

- Di Kotamadya Jakarta Pusat, jaringan jalan arteri dan kolektor, jaringan rel KA, lokasi stasiun KA dan lokasi terminal bus direncanakan sebagaimana tercantum pada Gambar 29 Lampiran II Peraturan Daerah ini;
- Di Kotamadya Jakarta Utara, jaringan jalan arteri dan kolektor, jaringan rel KA, lokasi stasiun KA, lokasi terminal bus, terminal angkutan barang, pelabuhan udara dan pelabuhan laut direncanakan sebagaimana tercantum pada Gambar 30 Lampiran II Peraturan Daerah ini;
- Di Kotamadya Jakarta Barat, jaringan arteri dan kolektor, jaringan rel KA, lokasi stasiun KA, lokasi terminal bus dan terminal angkutan barang direncanakan sebagaimana tercantum pada Gambar 31 Lampiran II Peraturan Daerah ini;
- Di Kotamadya Jakarta Selatan, jaringan jalan arteri dan kolektor, jaringan rel KA, lokasi stasiun KA dan lokasi terminal bus direncanakan sebagaimana tercantum pada Gambar 32 Lampiran II Peraturan Daerah ini;
- Di kotamadya Jakarta Timur, jaringan jalan arteri dan kolektor, jaringan rel KA, lokasi stasiun KA, lokasi terminal bus dan terminal angkutan barang direncanakan sebagaimana tercantum pada Gambar 33 Lampiran II Peraturan Daerah ini;
- Rencana pengembangan prasarana sumber air dan air bersih, prasarana pengendalian banjir, prasarana sanitasi dan pengolahan sampah, prasarana energi, dan prasarana telekomunikasi di masing2 kotamadya mengikuti arahan pengembangan prasarana dimaksud pada tingkat propinsi.

Paragraf 9
Rencana Intensitas Ruang
Pasal 38

- (1) Rencana intensitas ruang tingkat propinsi yang dijabarkan kedalam rencana intensitas ruang di masing2 kotamadya adalah sb.b.:
- a. Rencana Intensitas Ruang di Kotamadya Jakarta Pusat dibagi dalam 5 (lima) tingkatan KLB yaitu:
1. KLB rata2 1,0 diarahkan pada:
 - a) kawasan permukiman di Kecamatan Menteng, Cempaka Putih, Johar Baru, Kemayoran dan Sawah Besar;
 - b) kawasan bangunan umum di Kecamatan Tanah Abang, Cempaka Putih, Kemayoran dan Sawah Besar;
 - c) kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Tanah Abang, Menteng dan Cempaka Putih;
 - d) kawasan campuran di Kecamatan Kemayoran dan Sawah Besar.
 2. KLB rata2 2.0 diarahkan pada:
 - a) kawasan permukiman di Kecamatan Tanah Abang, Menteng, Senen, Cempaka Putih, Kemayoran dan Gambir;
 - b) kawasan bangunan umum di seluruh kecamatan;
 - c) kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Tanah Abang;
 - d) kawasan campuran di seluruh kecamatan.
 3. KLB rata2 3,0 diarahkan pada:
 - a) kawasan bangunan umum di Kecamatan Senen, Cempaka Putih, Johar Baru, Kemayoran, Sawah Besar, dan Gambir;
 - b) kawasan campuran di Kecamatan Senen, Cempaka Putih, Sawah Besar dan Gambir.
 4. KLB rata2 4,0 diarahkan pada:
 - a) kawasan permukiman di Kecamatan Tanah Abang, Menteng, Sawah Besar dan Kemayoran;
 - b) kawasan bangunan umum di Kecamatan Tanah Abang, Menteng, Senen, Cempaka Putih, Kemayoran dan Gambir;
 - c) kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Tanah Abang, Kemayoran dan Cempaka Putih;
 - d) kawasan campuran di Kecamatan Kemayoran dan Menteng.
 5. KLB lebih besar dari 5,0 sampai dengan 10,0 diarahkan pada kawasan Bandar Baru Kemayoran.
- b. Rencana Intensitas Ruang di Kotamadya Jakarta Utara dibagi dalam 5 (lima) tingkatan KLB yaitu:
1. KLB rata2 1,0 diarahkan pada:
 - a) kawasan permukiman di Kecamatan Penjaringan, Tanjung Priok, Koja, Kelapa Gading, dan Cilincing;
 - b) kawasan permukiman di Kecamatan Penjaringan dan Cilincing;
 - c) kawasan bangunan umum di Kecamatan Penjaringan, Tanjung Priok, Kelapa Gading, dan Cilincing;
 - d) kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Penjaringan, Tanjung Priok, Kelapa Gading, dan Cilincing;
 - e) kawasan campuran di Kecamatan Penjaringan dan Cilincing;
 - f) kawasan industri/pergudangan di Kecamatan Penjaringan, Tanjung Priok, Koja, Kelapa Gading, dan Cilincing.
 2. KLB rata2 2,0 diarahkan pada:
 - a) kawasan permukiman di Kecamatan Pademangan, Koja, Kelapa Gading dan Cilincing;
 - b) kawasan bangunan umum di Kecamatan Tanjung Priok;
 - c) kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Koja;
 - d) kawasan campuran di Kecamatan Pademangan;
 - e) kawasan industri/pergudangan di Kecamatan Penjaringan dan Cilincing.
 3. KLB rata2 3,0 diarahkan pada:
 - a) kawasan permukiman di Kecamatan Penjaringan, Pademangan, Tanjung Priok, Koja, Kelapa Gading dan Cilincing;
 - b) kawasan permukiman KDB rendah di Kecamatan Pademangan dan Cilincing;
 - c) kawasan bangunan umum di Kecamatan Penjaringan, Pademangan, Tanjung Priok, Koja, Kelapa Gading dan Cilincing;

d) kawasan

- d) kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Penjaringan, Pademangan, Tanjung Priok, Kelapa Gading dan Cilincing;
- e) kawasan campuran di Kecamatan Penjaringan, Pademangan dan Tanjung Priok;
- f) kawasan industri/peredagangan di Kecamatan Penjaringan, Pademangan, Tanjung Priok, Koja dan Cilincing.
4. KLB rata2 4,0 diarahkan pada:
- kawasan permukiman di Kecamatan Penjaringan, Koja dan Pademangan;
 - kawasan bangunan umum di Kecamatan Penjaringan, Pademangan, Tanjung Priok, Koja dan Kelapa Gading;
 - kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Pademangan, Koja dan Kelapa Gading;
 - kawasan campuran di Kecamatan Penjaringan.
5. KLB lebih besar dari 5,0 sampai dengan 10,0 diarahkan pada kawasan pusat kegiatan utama Pantura.
- c. Rencana Intensitas Ruang di Kotamadya Jakarta Barat dibagi dalam 5 (lima) tingkatan KLB yaitu:
- KLB rata2 1,0 diarahkan pada:
 - kawasan permukiman di Kecamatan Kebon Jeruk, Kembangan, Cengkareng, Kalideres, Grogol Petamburan, Pal Merah dan Tambora;
 - kawasan permukiman KDB rendah di Kecamatan Kebon Jeruk, Kembangan, Cengkareng, Kalideres, Grogol Petamburan dan Pal Merah;
 - kawasan bangunan umum di Kecamatan Kebon Jeruk, Kembangan, Cengkareng, Kalideres, Grogol Petamburan dan Pal Merah;
 - kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Kebon Jeruk, Kembangan, Cengkareng, Kalideres, Grogol Petamburan dan Pal Merah;
 - kawasan campuran di Kecamatan Kebon Jeruk, Kembangan, Cengkareng, Kalideres, dan Grogol Petamburan;
 - kawasan industri/peredagangan di Kecamatan Cengkareng dan Kalideres.
 - KLB rata2 2,0 diarahkan pada:
 - kawasan permukiman di Kecamatan Kebon Jeruk, Kalideres, Grogol Petamburan, Tambora dan Taman Sari;
 - kawasan permukiman KDB rendah di Kecamatan Grogol Petamburan dan Pal Merah;
 - kawasan bangunan umum di seluruh Kecamatan;
 - kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Kebon Jeruk, Kembangan, Cengkareng, Kalideres dan Grogol Petamburan;
 - kawasan campuran di Kecamatan Kebon Jeruk, Kembangan, Cengkareng, Grogol Petamburan, Pal Merah, Tambora dan Taman Sari;
 - kawasan industri/peredagangan di Kecamatan Cengkareng dan Kalideres.
 - KLB rata2 3,0 diarahkan pada:
 - kawasan permukiman di Kecamatan Kembangan, Cengkareng, Kalideres dan Taman Sari;
 - kawasan permukiman KDB rendah di Kecamatan Kebon Jeruk;
 - kawasan bangunan umum di seluruh Kecamatan;
 - kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Kebon Jeruk, Kembangan, Cengkareng dan Grogol Petamburan;
 - kawasan campuran di Kecamatan Kebon Jeruk, Kembangan, Grogol Petamburan, Pal Merah dan Taman Sari.
 - KLB rata2 4,0 diarahkan pada:
 - kawasan permukiman di Kecamatan Tambora;
 - kawasan bangunan umum di Kecamatan Kembangan, Grogol Petamburan, Pal Merah, Tambora dan Taman Sari
 - kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Kembangan;
 - kawasan campuran di Kecamatan Kembangan, Grogol Petamburan dan Taman Sari;
5. KLB lebih besar dari 5,0 sampai dengan 10,0 diarahkan pada kawasan Sentra Primer Baru Barat.
- d. Rencana Intensitas Ruang di Kotamadya Jakarta Selatan dibagi dalam 5 (lima) tingkatan KLB yaitu:
- KLB rata2 1,0 diarahkan pada:
 - kawasan permukiman di seluruh Kecamatan;
 - kawasan permukiman KDB rendah di Kecamatan Pesanggrahan, Pasar Minggu, Jagakarsa, Mampang Prapatan, Pancoran, dan Tebet;
 - kawasan bangunan umum di seluruh kecamatan kecuali Kecamatan Tebet;
 - kawasan bangunan umum KDB rendah di seluruh kecamatan kecuali Kecamatan Mampang Prapatan dan Setiabudi;
 - kawasan campuran di seluruh kecamatan.
 - KLB rata2 2,0 diarahkan pada:
 - kawasan permukiman di Kecamatan Kebayoran Lama, Pesanggrahan, Cilindak, Jagakarsa, Kebayoran Baru, dan Tebet;
 - kawasan permukiman KDB rendah di Kecamatan Pesanggrahan, Cilindak, dan Jagakarsa
 - kawasan bangunan umum di seluruh kecamatan kecuali Kecamatan Pasar Minggu dan Setiabudi;
 - kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Kebayoran Lama, Pesanggrahan, Cilindak, dan Jagakarsa;
 - kawasan campuran di Kecamatan Kebayoran Lama, Pesanggrahan, Cilindak, Jagakarsa, Mampang Prapatan, dan Pancoran.
 - KLB rata2 3,0 diarahkan pada:
 - kawasan permukiman di Kecamatan Kebayoran Lama, Pesanggrahan, Pasar Minggu, dan Setia Budi;
 - kawasan permukiman KDB rendah di Kecamatan Kebayoran Lama, Pesanggrahan, Cilindak, Pasar Minggu, dan Jagakarsa;
 - kawasan bangunan umum di seluruh kecamatan kecuali Kecamatan Pasar Minggu;
 - kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Kebayoran Lama, Pesanggrahan, Cilindak, Pasar Minggu, Jagakarsa dan Setia Budi;
 - kawasan campuran di Kecamatan Pesanggrahan, Cilindak dan Setia Budi.
 - KLB rata2 4,0 diarahkan pada:
 - kawasan permukiman di Kecamatan Kebayoran Lama, Kebayoran Baru dan Setia Budi;
 - kawasan bangunan umum di Kecamatan Kebayoran Lama, Pancoran, Kebayoran Baru, Setia Budi dan Tebet;
 - kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Mampang Prapatan, Pancoran dan Setia Budi;
 - kawasan campuran di Kecamatan Kebayoran Lama dan Setia Budi.
 - KLB lebih besar dari 5,0 diarahkan pada: kawasan bangunan umum di Kecamatan Kebayoran Baru dan Setia Budi.
- e. Rencana Intensitas Ruang di Kotamadya Jakarta Timur dibagi dalam 5 (lima) tingkatan KLB yaitu:
- KLB rata2 1,0 diarahkan pada:
 - kawasan permukiman di seluruh Kecamatan;
 - kawasan permukiman KDB rendah di Kecamatan Pasar Rebo, Ciracas, Cipayung, Kramat Jati, Makasar dan Cakung;
 - kawasan bangunan umum di Kecamatan Pasar Rebo, Ciracas, Kramat Jati, Makasar, Duren Sawit, Matraman, Pulo Gadung dan Cakung;
 - kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Ciracas, Cipayung, Kramat Jati, Makasar, Duren Sawit, Pulo Gadung dan Cakung;
 - kawasan campuran di Kecamatan Makasar, Jatinegara, Duren Sawit, Matraman, Pulo Gadung dan Cakung;
 - kawasan industri/peredagangan di Kecamatan Pasar Rebo, Ciracas dan Cakung.

2) KLB

2. KLB rata2 2,0 diarahkan pada:
 - a) kawasan permukiman di Kecamatan Cipayung, Kramat Jati, Jatinegara, Duren Sawit, Matraman, Pulo Gadung dan Cakung;
 - b) kawasan permukiman KDB rendah di Kecamatan Cipayung;
 - c) kawasan bangunan umum di Kecamatan Cipayung, Kramat Jati, Jatinegara, Duren Sawit, Pulo Gadung dan Cakung;
 - d) kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Cipayung, Pulo Gadung dan Cakung;
 - e) kawasan campuran di Kecamatan Kramat Jati, Makasar, Jatinegara, Duren Sawit, Matraman dan Cakung;
 - f) kawasan industri/perdagangan di Kecamatan Pulo Gadung dan Cakung.
3. KLB rata2 3,0 diarahkan pada:
 - a) kawasan permukiman di Kecamatan Duren Sawit, Pulo Gadung dan Cakung;
 - b) kawasan permukiman KDB rendah di Kecamatan Cakung;
 - c) kawasan bangunan umum di Kecamatan Pasar Rebo, Ciracas, Kramat Jati, Jatinegara, Duren Sawit, Matraman, Pulo Gadung dan Cakung;
 - d) kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Pasar Rebo, Ciracas, Cipayung, Kramat Jati, Makasar dan Pulo Gadung;
 - e) kawasan campuran di Kecamatan Jatinegara, Duren Sawit, Matraman, Pulo Gadung dan Cakung;
 - f) kawasan industri/perdagangan di Kecamatan Cakung.
4. KLB rata2 4,0 diarahkan pada:
 - a) kawasan permukiman di Kecamatan Cakung;
 - b) kawasan bangunan umum di Kecamatan Kramat Jati, Jatinegara, Matraman, Cakung dan Pulo Gadung;
 - c) kawasan bangunan umum KDB rendah di Kecamatan Makasar dan Pulo Gadung;
 - d) kawasan campuran di Kecamatan Jatinegara, Matraman, dan Pulo Gadung.
5. KLB lebih besar dari 5,0 sampai dengan 10,0 diarahkan pada kawasan Sentra Primer Baru Timur

- (2) Pemanfaatan ruang di Pulau Rambut, Pulau Bokor, dan pulau2 lain yang ditetapkan sebagai cagar alam di luar Zona Int' dan Zona Pelindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini di Kecamatan Kepulauan Seribu dibatasi hanya untuk kegiatan pendidikan dan penelitian serta pembinaan kelestarian lingkungan dan fungsi alami pulau tsb.
- (3) Pemanfaatan ruang di Hutan Lindung Angke/Kapuk diarahkan untuk kegiatan pemeliharaan habitat, tumbuhan, satwa, dan plasma nut-fah, kegiatan pendidikan dan penelitian, kebun bibit mangrove dan kegiatan wisata alam secara terbatas.

Paragraf 3

Arahan Pemanfaatan Ruang Kawasan Hijau Binaan Pasal 41

- (1) Pemanfaatan ruang pada kawasan hijau binaan diatur berdasarkan penetapan fungsi dari setiap kawasan RTI' sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (2) Peningkatan kualitas dan kuantitas kawasan hijau binaan dilakukan melalui:
 - a. Pemeliharaan dan pengadaan baru RTH dengan pengembangan penanaman tanaman keras berkanopi besar;
 - b. Pemeliharaan dan pengadaan hutan kota baru di setiap wilayah Kotamadya;
 - c. Pengembalian fungsi RTH yang telah terkonversi;
 - d. Pengembangan jalur hijau pada sempadan sungai, sepanjang jalan kereta api dan di bawah jaringan listrik tegangan tinggi;
 - e. Pengembangan RTH di lingkungan yang penggunaannya dapat sekaligus sebagai sarana olah raga, rekreasi, serta taman lingkungan perumahan;
 - f. Pengadaan RTH baru pada peremajaan kawasan2 terbangun;
 - g. Meningkatkan peran serta aktif masyarakat dalam pemeliharaan dan pengembangan RTH.
- (3) Pemanfaatan ruang pada kawasan cagar buah-buahan Condet diarahkan untuk pengembangan potensinya sebagai penghasil buah-buahan khas setempat dalam rangka pengembangannya sebagai kawasan wisata agro.

Paragraf 4

Arahan Pemanfaatan Ruang Kawasan Permukiman Pasal 42

- (1) Pemanfaatan ruang untuk kawasan permukiman dilakukan dengan pembangunan perumahan melalui berbagai program yang disesuaikan dengan kondisi kawasan, yaitu:
 - a. pembangunan baru pada lingkungan siap bangun baik yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun maupun yang berdiri sendiri;
 - b. pemugaran terhadap bangunan dan lingkungan perumahan bersejarah atau berciri khas budaya tertentu;
 - c. pemeliharaan lingkungan perumahan terhadap kawasan yang sudah mantap;
 - d. perbaikan lingkungan terhadap kawasan perumahan kumuh kategori ringan;
 - e. peremajaan terhadap kawasan perumahan kumuh kategori sedang dan berat dengan membangun Rumah Susun Murah/Sederhana.
- (2) Pembangunan rumah susun murah/ sederhana yang dikaitkan dengan peremajaan pada kawasan perumahan kumuh kategori sedang dan berat, diprioritaskan pada kawasan yang terletak disekitar jalan lingkar dalam serta yang berada di bagian lingkar luar yang memiliki akses tinggi terhadap jaringan jalan arteri tsb, serta pada kawasan perumahan yang terletak berdekatan atau berada di dalam kawasan ekonomi prospektif.
- (3) Lokasi pengembangan kawasan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan sebagaimana tercantum pada Gambar 39 Lampiran II Peraturan Daerah ini.
- (4) Urutan prioritas pembangunan rumah susun sederhana diarahkan sebagaimana tercantum pada Gambar 40 lampiran II Peraturan Daerah ini.

Bagian Ketiga

Pola Pemanfaatan Ruang Wilayah Propinsi

Paragraf 1

Umum

Pasal 39

Untuk mewujudkan struktur pemanfaatan ruang wilayah yang dimaksud dalam Pasal 12, pola pemanfaatan ruang wilayah akan berdasarkan arahan sbb.:

- pengelolaan kawasan hijau lindung;
- pemanfaatan ruang kawasan hijau binaan;
- pemanfaatan ruang kawasan permukiman;
- pemanfaatan ruang kawasan ekonomi prospektif;
- pemanfaatan ruang kawasan pusat kegiatan;
- pengembangan sistem prasarana wilayah;
- pengembangan kawasan prioritas;
- kebijakan tata guna air, tata guna udara, dan tata guna bawah tanah.

Paragraf 2

Arahan Pengelolaan Kawasan Hijau Lindung

Pasal 40

Pemanfaatan ruang di pulau2 dan perairan laut yang termasuk dalam Zona Int' dan Zona Pelindung dalam Taman Nasional Laut Kepulauan Seribu dibatasi hanya untuk kegiatan pemeliharaan habitat, satwa dan plasma nut-fah, kegiatan pendidikan dan penelitian.

(5) Pembangunan.....

- (5) Pembangunan perumahan pada kawasan konservasi atau kawasan resapan air dibatasi dengan kepadatan rendah disertai upaya mempertahankan fungsi resapan air, khususnya kawasan di sebelah selatan jalan lingkaran luar.
- (6) Perubahan fungsi pemanfaatan ruang pada kawasan yang telah mantap, dan memiliki nilai sejarah, budaya serta arsitektur khas, seperti kawasan Menteng dan Kebayoran Baru dikendalikan secara khusus.

Paragraf 5

Arahan Pemanfaatan Ruang Kawasan Ekonomi Prospektif

Pasal 43

- (1) Pengembangan kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa wajib memperhitungkan dan menyediakan fasilitas yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang timbul dari aktifitas yang berlangsung pada kawasan tsb.
- (2) Pembangunan fasilitas perdagangan/jasa dilaksanakan dengan memenuhi kebutuhan sarana tempat usaha yang ditata secara adil bagi semua golongan usaha termasuk pengembangan golongan usaha kecil.
- (3) Pembentukan areal penghubung antar bangunan dan/atau kompleks bangunan dalam rangka meningkatkan integrasi pembangunan kawasan ekonomi prospektif dibarengi dengan penyediaan ruang untuk golongan usaha skala kecil termasuk sektor informal dan ruang bersifat umum.
- (4) Pemanfaatan ruang pada kawasan campuran perumahan dan bangunan umum dapat berbentuk pita atau superblok dengan proporsi ruang untuk perumahan berkisar 35% sampai 65% dari total besaran ruang yang dibangun sesuai dengan kategori pola sifat lingkungan setempat.
- (5) Kawasan Industri dan pergudangan wajib dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah.
- (6) Penataan kawasan perabuan dilakukan sebagai bagian integral dari penataan ruang kota.

Paragraf 6

Arahan Pemanfaatan Ruang Kawasan Pusat Kegiatan

Pasal 44

Pemanfaatan ruang pada sistem pusat kegiatan perkantoran, perdagangan dan jasa khususnya pada pusat bisnis dan pusat perbelanjaan diarahkan sbb.:

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

Paragraf 7

Arahan Pengembangan Sistem Prasarana Wilayah

Pasal 45

Pengembangan prasarana transportasi diarahkan melalui:

- a. Peningkatan integrasi antara moda angkutan laut dan udara dengan moda angkutan darat dilakukan dengan menyediakan fasilitas penghubung (*interface*), sehingga dapat diperoleh jasa layanan angkutan yang terpadu;
- b. Peningkatan pelayanan angkutan umum, dilakukan dengan upaya optimalisasi, perbaikan fisik dan pembangunan prasarana baru;
- c. Pengembangan sistem angkutan umum kereta api dimulai dari peningkatan jaringan pelayanan yang sudah ada yaitu jalur lingkaran (*loop line*) dan jalur tengah (*central line*), serta lintasan baru diprioritaskan pada jalur Fatmawati-Kota dan Duri-Kemayoran dengan jaringan bawah tanah secara proporsional;
- f. Peningkatan kelancaran arus lalu lintas kendaraan dilakukan melalui upaya optimalisasi pemanfaatan ruang jalan, perbaikan fisik dan pembangunan prasarana baru serta kualitas lingkungan hidup;

- e. Pembangunan fasilitas jalan kaki yang memadai untuk mendukung budaya berjalan kaki terutama untuk jarak perjalanan yang relatif pendek;
- f. Peningkatan ketertiban dan keselamatan berlalu lintas dilakukan melalui peningkatan disiplin lalu lintas bagi seluruh pengguna jalan, peningkatan pengawasan kelangkaan kendaraan, serta pembangunan fasilitas yang mendukung keselamatan berlalu lintas.

Pasal 46

Pengembangan prasarana sumber air dan air bersih bagi masyarakat diarahkan melalui.

- a. Peningkatan kuantitas dan kualitas pelayanan air bersih jaringan pipa melalui :
 1. Pembangunan instalasi, produksi dan jaringan pipa distribusi yang baru untuk memperluas pelayanan;
 2. Peningkatan kemampuan jangkauan instalasi penjernihan air guna menjamin kualitas air bersih;
 3. Rehabilitasi seluruh jaringan pipa distribusi untuk mengurangi kebocoran;
 4. Pencegahan dan penanggulangan pencemaran terhadap sumber air baku;
 5. Meningkatkan efisiensi manajemen pengelolaan air bersih.
- b. Pembangunan hidrant umum dan terminal air pada kawasan yang berkepadatan penduduk tinggi dan rawan air bersih namun belum terlayani jaringan pipa distribusi;
- c. Perluasan pemanfaatan air hujan sebagai sumber air bersih alternatif melalui reservoir alam dan buatan;
- d. Perlindungan dan rehabilitasi terhadap reservoir air berupa waduk dan situ dengan memperhatikan kuantitas dan kualitas sumber air di hulu serta kapasitas tampung dan bangunan reservoirnya;
- e. Penyeimbangan kebutuhan dan penyediaan air tanah dengan membangun pengisian air tanah pada kawasan pengguna air tanah yang banyak, baik secara alamiah maupun melalui penggunaan teknologi;
- f. Perluasan pembangunan sumur resapan dan merintis pengisian reservoir air bawah tanah;
- g. Pengurangan penggunaan air tanah pada kawasan yang sudah terlayani jaringan pipa distribusi air bersih;
- h. Pengendalian penggunaan air tanah, terutama di kawasan resapan air dan rawan air tanah;
- i. Perlindungan terhadap kawasan resapan air dari kemungkinan pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup.

Pasal 47

Pengembangan prasarana pengendalian banjir dari drainase diarahkan melalui:

- a. Peningkatan kapasitas dan daya tampung prasarana pengendalian banjir 100 tahunan untuk Banjir Kanal Barat menjadi 500 M³/detik, peningkatan daya tampung Cengkareng Drain menjadi 510 M³/detik, pembangunan saluran penghubung sungai Sunter-Cakung dengan kapasitas 220 m³/detik, dimulainya pelaksanaan Banjir Kanal Timur dengan kapasitas 370 m³/detik, optimalisasi dan normalisasi 13 sungai utama serta pengembangan sistem polder pada kawasan rendah;
- b. Penataan kembali kawasan sempadan sungai bebas dari bangunan dan menjadikan sungai sebagai bagian dari halaman depan (*front yard*);
- c. Peningkatan kapasitas saluran makro, sub makro, saluran mikro dan lokasi penampungan air yang ada melalui pengerukan secara berkala;
- d. Pembangunan dan pengembalian fungsi situ dan waduk sebagai lokasi tempat penampungan air;
- e. Kerjasama antar pemerintah dan masyarakat dalam pembangunan dan pengelolaan prasarana/sarana pengendalian banjir dan penataan sungai terutama dalam hal pembiayaan pembangunan dan pemanfaatan hasilnya.

Pasal 48

Pasal 48

Pengembangan prasarana irigasi diarahkan melalui:

- Perlindungan bangunan jaringan irigasi dengan memperhatikan kuantitas, kualitas dan kontinuitas aliran;
- Pembangunan dan pemeliharaan saluran irigasi yang belum memenuhi standar teknis.

Pasal 49

Pengembangan prasarana air limbah diarahkan melalui:

- Perluasan pelayanan sistem sewerage (perpipaan tertutup) melalui pengembangan sistem terpusat dan sistem modular dengan menggunakan teknologi terbaik yang dapat diterapkan;
- Pengembangan fungsi waduk sebagai lokasi instalasi pengolahan air limbah;
- Pengelolaan air limbah dengan sistem daur ulang menyeluruh di Kawasan Pantura;
- Pemanfaatan areal RTH untuk instalasi pengolahan air limbah bawah tanah;
- Pengembalian fungsi drainase sebagai saluran air hujan secara bertahap yang disertai pengelolaan air limbah.

Pasal 50

Pengembangan prasarana persampahan diarahkan melalui:

- Pengembangan lokasi baru bagi kegiatan sanitary landfill yang melayani wilayah bagian barat dan bagian selatan;
- Penjajagan pengembangan teknik sanitary landfill di laut yang terpadu dengan reklamasi untuk melayani wilayah bagian utara;
- Pengembangan teknologi transfer station untuk meningkatkan kapasitas daya angkut sampah ke lokasi TPA;
- Pengembangan penggunaan Incinerator untuk mengurangi volume sampah yang diangkut ke TPA;
- Perluasan penggunaan teknik komposting dan alternatif teknologi lainnya dalam pengolahan sampah khususnya pada sebagian WP Selatan-Utara dan WP Selatan-Selatan;
- Pembangunan recycle plant untuk mengurangi volume sampah yang akan diangkut ke TPA khususnya di WP Tengah Pusat;
- Peningkatan peran serta masyarakat dalam penanggulangan persampahan melalui pelaksanaan konsep Recycling (daur ulang) Reused (penggunaan kembali) dan Reduced (pengurangan sampah);
- Perluasan penggunaan metode pemilahan sampah, baik di sumber sampah, dalam proses pengangkutan maupun di TPA;
- Pengembangan lokasi pengumpulan sampah B3 sebagai bagian dari sarana pengelolaan sampah B3 serta meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap pemahaman sampah B3;
- Pencegahan lokasi2 tempat penampungan sementara (TPS) di pinggir sungai untuk menghindari pencemaran sungai.

Pasal 51

Pengembangan prasarana energi diarahkan melalui:

- Pengembangan pelayanan gas dengan penambahan jaringan pipa gas bawah tanah serta dengan memperbaiki dan meningkatkan pemeliharaan jaringan yang ada di kawasan industri, permukiman, dan komersial terutama di WP Tengah;
- Pengembangan pelayanan energi bahan bakar minyak bagi kawasan industri, permukiman, komersial dan transportasi;
- Pengembangan jaringan distribusi tenaga listrik, melalui kabel bawah tanah terutama untuk kawasan perkantoran, komersial, industri dan permukiman baru;
- Pembangunan stasiun2 pompa bahan bakar gas (SPBG) baru, terutama untuk melayani angkutan umum Bus, minibus dan taksi;
- Pengembangan pengadaan energi listrik melalui pembangkit tenaga listrik PLTU Muara Karang dan Tanjung Priok ke sistem jaringan Interkoneksi Jawa-Bali.

Pasal 52

Pengembangan prasarana telekomunikasi diarahkan melalui:

- Peningkatan penggunaan sistem digital, baik dengan sistem kabel maupun dengan gelombang mikro;

- Pengembangan sistem jaringan sentral telepon fiber optik, jaringan kabel bawah tanah, sistem telepon bergerak dan koridor frekuensi bagi pelanggan tetap dan fasilitas umum;
- Perluasan distribusi warung telekomunikasi dan telepon umum ke seluruh wilayah kota.

Paragraf 8

Arahan Pengembangan Kawasan Prioritas
Pasal 53

- Pengembangan kawasan prioritas di tingkat provinsi ditetapkan berdasarkan besar dan strategisnya kontribusi yang diberikan dalam pembangunan kota untuk mewujudkan kota Jakarta sebagai kota jusa internasional.
- Kawasan Prioritas untuk wilayah Kotamadya ditetapkan berdasarkan kontribusi terhadap upaya pencapaian misi pembangunan wilayah Kotamadya yang bersangkutan.
- Kawasan tingkat provinsi, meliputi:
 - Kawasan Pantura:
 - Perbaikan kualitas lingkungan Pantai Lama;
 - Reklamasi perairan laut Teluk Jakarta seluas + 2.700 Ha.
 - Penataan koridor 13 sungai:
 - Penataan kembali dimensi dan ruang koridor 13 sungai, sebagaimana tercantum Gambar 41 pada Lampiran Peraturan Daerah ini;
 - Menata kembali kawasan pinggir sungai dengan merubah orientasi bangunan dan lingkungan dan saluran bantaran kali bebas dari bangunan.
 - Pembangunan Banjir Kanal Timur:
 Diupayakan pemanfaatannya selain berfungsi sebagai prasarana pengendali banjir, juga untuk kepentingan transportasi dan rekreasi;
 - Koridor Sistem Angkutan Umum Massal.

Paragraf 9

Arahan Kebijakan Tata Guna Air, Tata Guna Laut,
Tata Guna Udara, dan Tata Guna Ruang Bawah Tanah
Pasal 54

- Arahan kebijakan tata guna air meliputi kebijakan terhadap tata guna air permukaan dan tata guna air tanah.
- Pengembangan penatagunaan air permukaan dilakukan melalui penetapan peruntukan air sungai, situ dan waduk meliputi:
 - Air sungai, ditetapkan untuk:
 - sumber air baku air minum;
 - kegiatan usaha perkotaan;
 - keperluan wisata dan transportasi;
 - pengembangan perikanan, pertanian dan peternakan.
 - Situ-situ ditetapkan untuk perikanan dan rekreasi
 - Waduk ditetapkan untuk pengendalian banjir dan pengolahan air limbah
- Arahan pengembangan penatagunaan air permukaan adalah sbb.:
 - Meningkatkan kualitas dan debit air sungai dilakukan secara terpadu mencakup daerah aliran sungai (DAS) dengan berpedoman kepada peruntukan air sungai tersebut;
 - Stasiun pemantauan kualitas dan debit air: sungai ditempatkan di lokasi2 yang sesuai dengan peruntukannya;
 - Peningkatan kualitas dan volume air situ dan waduk dilakukan secara terpadu mencakup daerah tangkapan airnya dengan berpedoman kepada peruntukan air situ dan atau waduk.
- Untuk sumber air kebutuhan Kota Jakarta yang berada di luar wilayah administrasi Kota Jakarta, kebijakan yang ditempuh adalah melakukan koordinasi dengan instansi dan pihak2 yang terkait serta ikut berupaya memelihara kelestarian sumber2 air.
- Arahan pengembangan dan pemeliharaan yang ditempuh untuk memelihara dan memperbaiki kondisi permukaan airtanah dangkal maupun airtanah dalam adalah:
 - Pengawasan secara ketat pada pengambilan langsung airtanah dan terutama airtanah dalam;
 - Mengendalikan secara ketat dewatering dalam pembangunan ruang bawah tanah;

- c. Melakukan injeksi airtanah dalam di zona kritis di bagian Utara dan zona rawan di bagian tengah Kota Jakarta;
- d. Mengawasi realisasi kewajiban pembuatan sumur resapan terutama di bagian selatan kota Jakarta;
- e. Mencegah merembesnya limbah cair ke dalam tanah.

Pasal 55

- (1) Arahan kebijakan tata guna laut meliputi: konservasi kawasan2 hijau lindung, rehabilitasi, mempertahankan kualitas air laut, dan mendayagunakan pemanfaatan penggunaan ruang lautan.
- (2) Arahan pengembangan tata guna laut adalah sbb.:
 - a. konservasi bagi kawasan-kawasan hijau lindung sesuai ekosistemnya khususnya di wilayah pesisir Pantai Teluk Jakarta dan Kepulauan Seribu;
 - b. Rehabilitasi untuk memulihkan tatanan ekosistem yang telah mengalami kerusakan dan atau pencemaran khususnya wilayah pesisir Pantai Teluk Jakarta dan Kepulauan Seribu;
 - c. Mempertahankan kualitas air laut yang memenuhi baku mutu untuk pelestarian sumberdaya terumbu karang beserta ekosistemnya;
 - d. Mendayagunakan pemanfaatan penggunaan ruang lautan secara terpadu untuk berbagai kepentingan dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungannya seperti perhubungan, rekreasi dan olah raga, jalur pipa minyak bawah laut serta kabel telekomunikasi bawah laut.

Pasal 56

- (1) Arahan kebijakan tata guna udara meliputi: pemanfaatan ruang udara untuk atmosphere kehidupan, transportasi, telekomunikasi, transmisi listrik, bangunan tinggi, bangunan atas tanah, bangunan atas air dan ruang pandang.
- (2) Arahan pengembangan tata guna udara adalah sbb.:
 - a. Arahan pemanfaatan ruang udara untuk atmosphere kehidupan dilakukan dengan menyeimbangkan pengembangan hutan kota dan program penghijauan kota dengan besarnya beban emisi gas hasil bakar dan atau perubahan iklim mikro;
 - b. Pemanfaatan ruang udara untuk transportasi dilakukan dengan pengamanan jalur keselamatan operasi penerbangan sekitar bandar udara.
 - c. Pemanfaatan ruang udara untuk telekomunikasi antara lain untuk frekuensi radio, gelombang micro wave dan selular;
 - d. Pemanfaatan ruang udara untuk transmisi listrik antara lain untuk jaringan listrik tegangan tinggi dan jaringan distribusi listrik;
 - e. Pemanfaatan ruang udara untuk bangunan tinggi pelaksanaannya diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - f. Pemanfaatan ruang udara untuk bangunan atas tanah antara lain untuk jalan layang, simpang susun, kereta layang dan jembatan penyeberangan orang;
 - g. Pemanfaatan ruang udara untuk bangunan atas air antara lain untuk jembatan atas sungai, anjungan dan cottage;
 - h. Pemanfaatan ruang udara untuk ruang pandang terhadap bentang alam atau unsur buatan yang dijadikan orientasi kawasan.

Pasal 57

- (1) Arahan kebijakan tata guna ruang bawah tanah meliputi: pemanfaatan ruang untuk prasarana jaringan dan fungsi perkotaan beserta fasilitasnya secara terpadu.
- (2) Pengembangan tata ruang bawah tanah meliputi pengembangan lahan di bawah areal kepemilikan pribadi dan areal kepemilikan umum.
- (3) Arahan pengembangan tata guna ruang bawah tanah di bawah lahan areal kepemilikan pribadi dilakukan berdasarkan ketentuan bangunan dan batasan intensitas bangunan yang pemanfaatannya terutama untuk parkir, gudang ruang komersil dan ruang untuk kepentingan militer beserta ruang fasilitas penunjangnya.
- (4) Arahan pengembangan tata ruang bawah tanah di bawah lahan areal kepemilikan umum adalah sbb.
 - a. Pemanfaatan untuk pengembangan sistim prasarana transportasi yang diarahkan untuk pengembangan Sistim Angkutan Umum Massal beserta fasilitas penunjangnya;

- b. Pemanfaatan untuk jalur penghubung dalam sistim transportasi kendaraan umum dan pejalan kaki beserta fasilitas penunjangnya;
- c. Pemanfaatan untuk pengembangan jaringan utilitas dan sanitasi;
- (5) Pembangunan ruang bawah tanah harus memperhatikan struktur geologi dan geohidrologi serta keterpaduan antar bangunan bawah tanah maupun bangunan di atasnya.
- (6) Pengaturan yang lebih rinci tentang bangunan bawah tanah akan diatur tersendiri.

Bagian Empat Pemanfaatan Ruang Wilayah Kotamadya Paragraf 1 U m u m Pasal 58

Rencana Struktur Tata Ruang Wilayah Kotamadya diwujudkan dengan pemanfaatan ruang di masing2 kotamadya yang terdiri atas:

- a. Kawasan Hijau Lindung;
- b. Kawasan Hijau Binaan;
- c. Kawasan Permukiman;
- d. Kawasan Permukiman KDB Rendah;
- e. Kawasan Bangunan Umum;
- f. Kawasan Bangunan Umum KDB Rendah
- g. Kawasan Campuran;
- h. Kawasan Industri dan Pergudangan;
- ii. Sistem Pusat Kegiatan;
- j. Sistem Prasarana Wilayah;
- k. Kawasan Prioritas.

Paragraf 2 Pengelolaan Kawasan Hijau Lindung Pasal 59

- (1) Kawasan Hijau Lindung terdapat pada wilayah Kotamadya Jakarta Utara di Kepulauan Seribu dan Kecamatan Penjarangan.
- (2) Pengelolaan kawasan hijau Lindung di Kepulauan Seribu dan Penjarangan dilakukan dengan:
 - a. Melestarikan ekosistem terumbu karang dan hutan bakau/mangrove sebagai bagian dari kegiatan pariwisata;
 - b. Penyelamatan keutuhan potensi keanekaragaman hayati, baik potensi fisik wilayahnya (habitat), potensi sumber daya kehidupan serta keanekaragaman sumber genetiknya;
 - c. Pembatasan kegiatan fisik dan kegiatan pelayaran sekitar daerah yang dilindungi.
- (3) Pengelolaan kawasan hijau lindung hutan bakau/mangrove di bagian darat Kecamatan Penjarangan dilakukan dengan:
 - a. Pencegahan pencemaran air laut sekitar hutan bakau;
 - b. Pembatasan pembangunan fisik terutama yang langsung dapat menimbulkan pencemaran air laut sekitar hutan bakau;
 - c. Pengendalian kegiatan reklamasi pantai terutama pada kawasan sekitar hutan bakau;
 - d. Pelestarian vegetasi mangrove dengan kegiatan rehabilitasi tanaman sekitar hutan bakau;
 - e. Peningkatan efisiensi dan efektivitas pengelolaan Taman Nasional Laut dan pembangunan daerah penyangganya.

Paragraf 3 Pemanfaatan Ruang Kawasan Hijau Binaan Pasal 60

- Pemanfaatan ruang kawasan hijau binaan di masing2 Kotamadya adalah:
- a. Kotamadya Jakarta Pusat meliputi:
 - 1. Penghijauan dengan tanaman yang berbiji pada koridor habitat burung di Kemayoran, lapangan Banteng, Monas, Sudirman Thamrin dan Senayan;
 - 2. Penghijauan jalur jalan, sungai dan kereta api dengan jenis tanaman berbunga sesuai dengan wilayahnya;
 - 3. Penataan areal pemukiman dan penanaman pohon pelindung yang berfungsi sebagai peneduh;
 - 4. Melaksanakan refungsionalisasi taman pada 30 lokasi seluas ± 9 Ha;
 - 5. Pengadaan lahan untuk ruang terbuka hijau di kawasan permukiman yang padat penduduk, terutama di Karang Anyar Galur, Kebon Kosong, Petojo Selatan, Johar Baru, Duri Pulo, Tanah Tinggi dan Kumpung Rawa;

6. Pengadaan

6. Pengadaan ruang terbuka hijau untuk budi daya ikan hias;
 7. Penanaman pohon pelindung mengikuti sempadan sungai.
- b. Kotamadya Jakarta Utara meliputi:
1. Penanaman hutan bakau di kawasan pantai dan pelestarian hutan bakau di Angke;
 2. Pembangunan taman kota dengan penanaman pohon produktif di sekitar Waduk Pluit, Waduk Sunter dan Waduk Kemayoran;
 3. Penanaman pohon pelindung di areal pemakaman yang berfungsi sebagai peneduh;
 4. Penanaman pohon pelindung di Jalan Tol Sediadmo dan jalan tol Cakung-Cilincing serta jalan tol menuju Pelabuhan;
 5. Penanaman pohon pelindung mengikuti sempadan sungai;
 6. Melaksanakan refungsionalisasi taman pada 26 lokasi seluas ± 12,17 Ha;
 7. Pengadaan lahan untuk ruang terbuka hijau di kawasan permukiman padat, terutama di kawasan Pademangan, Penjaringan, dan Cilincing.
- c. Kotamadya Jakarta Barat meliputi:
1. Intensifikasi pertanian di sekitar Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Bandar Udara Soekarno Hatta;
 2. Pembangunan taman kota dan penanaman pohon pelindung di Sentra Primer Baru Barat, Tambora dan Taman Sari;
 3. Penanaman pohon pelindung di areal pemakaman yang berfungsi sebagai peneduh;
 4. Pengembangan hutan kota di Srengseng untuk kegiatan wisata;
 5. Penataan kawasan Rawa Belong sebagai pusat tanaman hias;
 6. Melaksanakan refungsionalisasi taman pada 14 lokasi seluas ± 3,44 Ha;
 7. Penanaman pohon pelindung mengikuti sempadan sungai.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan meliputi:
1. Pengembangan budi daya tanaman hias dan tanaman produktif terutama di Kecamatan Pasar Minggu, Jagakarsa dan Cilindak;
 2. Pengembangan hutan kota di Taman Margasatwa Ragunan dan Blok P Kebayoran Baru;
 3. Pengembangan areal budi daya perikanan terutama di Situ Manggabolong, Situ Babakan, Situ Ulujami, Situ Kalibata, dan Situ Pancoran;
 4. Penanaman pohon pelindung di areal pemakaman yang berfungsi sebagai peneduh;
 5. Pengembangan hutan kota di sekitar Situ Babakan, Situ Manggabolong dan Situ Kampus UI Jagakarsa;
 6. Melaksanakan refungsionalisasi taman pada 18 lokasi seluas ± 7,63 Ha;
 7. Pengadaan lahan kawasan ruang terbuka hijau di kawasan permukiman padat penduduk;
 8. Penanaman pohon pelindung mengikuti sempadan sungai.
- e. Kotamadya Jakarta Timur meliputi:
1. Pengembangan program pertanian pada wilayah bagian selatan jalan lingkar luar di Kecamatan Pasar Rebo, Ciracas dan Cipayung;
 2. Peningkatkan budidaya tanaman hias di kawasan TMII, taman bunga Cibubur dan tanaman buah-buahan di Condet;
 3. Penanaman pohon pelindung di areal pemakaman yang berfungsi sebagai peneduh;
 4. Peningkatan hutan kota di, Rawa Dongkel, Kopasus Cijantung, Pacuan Kuda Pulomas, Kawasan industri Pulo Gadung, Mabes TNI Cilangkap, Kompleks Halim Perdana Kusuma;
 5. Pengembangan Taman Kota untuk rekreasi alam di sekitar situ Kelapa Dua Wetan, Rawa Dongkel, Dongkelan Baru, Rorotan, Tipar, Waduk Pulomas, Bujana Tirta, Penggilingan dan Rawa Bening.
 6. Pembangunan taman kota antara lain di kawasan Sentra Primer Baru Timur dan kawasan permukiman baru;
 7. Peningkatan penghijauan pada jalur jalan antara lain di jalan Tol Jagorawi, Tol Cikampek & jalan Arteri serta di sepanjang daerah aliran sungai yang menjorok ke dalam kota (Ciliwung, Cipinang, Sunter, Cakung Drain, Buaran & Jati Kramat);
 8. Melaksanakan refungsionalisasi taman pada 16 lokasi seluas ± 2,26 Ha;
 9. Pengadaan lahan untuk ruang terbuka hijau di kawasan permukiman padat penduduk.

Paragraf 4
Pemanfaatan Ruang Kawasan Permukiman
Pasal 61

Pemanfaatan ruang kawasan permukiman di masing-masing Kotamadya adalah:

- a. Kotamadya Jakarta Pusat:
 1. Pembangunan rumah susun di kawasan permukiman kumuh ber-untuk masyarakat berpenghasilan rendah, menengah, dan ting di Kelurahan Petamburan, Karet Tengsin, Bendungan Hilir Kelurahan Tanah Tinggi, Kampung Rawa, dan Jati Bundar;
 2. Perbaikan bangunan rumah dan lingkungan di kawasan permukiman kumuh ringan melalui program Tribina;
 3. Pelestarian bentuk dan fungsi bangunan dalam rangka pemugaran di daerah Menteng.
- b. Kotamadya Jakarta Utara:
 1. Pembangunan rumah susun sederhana pada kawasan permukiman kumuh berat di sekitar pelabuhan Tanjung Priok Kamal, Kali Baru, Koja, Cilincing, Pademangan dan Penjaringan;
 2. Pembangunan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan menengah dan tinggi pada areal reklamasi Pantai Utara, Kelap Gading dan Penjaringan;
 3. Perbaikan lingkungan permukiman di Kepulauan Seribu;
 4. Perbaikan bangunan rumah dan lingkungan di kawasan permukiman kumuh ringan melalui Program Tribina.
- c. Kotamadya Jakarta Barat:
 1. Perbaikan lingkungan pada daerah kumuh terutama kawasan stasiun Angke, stasiun Duri dan sepanjang jalur jalan kereta api
 2. Pembangunan rumah susun sederhana pada permukiman kumuh berat di Kali Angke, Duri Utara, Tambora, Kapuk, Rawa Buaya Kali Anyar, Kedaung Bali Angke dll;
 3. Pembangunan kawasan permukiman baru.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan:
 1. Peremajaan kawasan kota dengan perumahan vertikal dengan intensitas tinggi di Seba Budi, Tebet, Pancoran, Mampang Prapatan dan Pesanggrahan;
 2. Pembangunan rumah susun sederhana di kawasan padat penduduk terutama di Kecamatan Tebet, Pancoran, Kebayoran Lama dan Mampang Prapatan;
 3. Perbaikan lingkungan pada kawasan yang relatif padat penduduk dan rawan banjir, di Kecamatan Pancoran, Tebet dan Mampang Prapatan.
- e. Kotamadya Jakarta Timur
 1. Pembangunan kawasan permukiman baru di Kecamatan Kramat Jati dan Duren Sawit;
 2. Perbaikan lingkungan pada permukiman padat di seluruh kecamatan;
 3. Pembangunan dan peningkatan rumah susun di Cipinang Besar Utara, Klender, Pondok Kelapa, Bidara Cina, Pulo Gadung, dan Pisangan.

Paragraf 5
Pemanfaatan Ruang Kawasan Permukiman KDB Rendah
Pasal 62

Pemanfaatan ruang kawasan permukiman KDB rendah di masing-masing Kotamadya adalah:

- a. Kotamadya Jakarta Pusat:
 Di Kotamadya Jakarta Pusat tidak terdapat program pemanfaatan ruang kawasan permukiman KDB rendah.
- b. Kotamadya Jakarta Utara:
 Pengendalian pembangunan perumahan baru di Pademangan, Cilincing, dan Penjaringan untuk menjamin pelestarian fungsi lingkungan hidup.
- c. Kotamadya Jakarta Barat:
 Pengendalian pembangunan baru di kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Bandara Sukarno Hatta.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan:
 Pengendalian pembangunan permukiman di Kecamatan Pasar Minggu, Cilindak, dan Kecamatan Jagakarsa.
- e. Kotamadya Jakarta Timur:
 Pengendalian pembangunan permukiman di Kecamatan Cipayung, Ciracas, Kramat Jati, dan Pasar Rebo.

Paragraf 6
[B E R S A M B U N G]

RENCANA TATA RUANG WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
(Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 6 Tahun 1999 tgl. 28 Juli 1999)
[*Sambungan Business News No. 6370 halaman 8B-16B*]

Paragraf 6

**Pemanfaatan Ruang Kawasan Bangunan Umum,
Pasal 63**

Pemanfaatan ruang kawasan bangunan umum di masing2

Kotamadya adalah:

- a. Kotamadya Jakarta Pusat:
 1. Penataan kawasan sentra primer perdagangan Tanah Abang dan Sawah Besar, Senen dan Kemayoran dengan memperhatikan pedagang ekonomi lemah;
 2. Pembangunan perkantoran dan pusat eksibisi di kawasan Bandar Baru Kemayoran;
 3. Penataan pusat perkantoran, perdagangan, dan jasa disepanjang koridor Sudirman-Thamrin melalui penyediaan fasilitas pejalan kaki yang terpadu dengan pengembangan Sistem Angkutan Umum Masai Jakarta pada koridor Blok M - Kota.
- b. Kotamadya Jakarta Utara:

penataan kawasan perdagangan dan jasa di kawasan Yos Sudarso untuk menunjang kegiatan Pelabuhan Tanjung Priok.
- c. Kotamadya Jakarta Barat:
 1. Penataan kawasan kota tua di Kecamatan Tambora dan Taman Sari dengan penyediaan fasilitas pejalan kaki, sarana perdagangan dan jasa pariwisata;
 2. Pembangunan Sentra Primer Baru Barat sebagai pusat perdagangan dan perkantoran serta pusat pemerintahan kotamadya.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan:

Pengembangan kawasan niaga terpadu di Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, Kawasan Segitiga Kuningan, dan Casablanca.
- e. Kotamadya Jakarta Timur:
 1. Penataan kawasan perdagangan dan jasa di Kampung Melayu, Jatinegara dan Kramat Jati;
 2. Pembangunan Sentra Primer Baru Timur sebagai pusat perdagangan dan perkantoran serta pusat pemerintah kotamadya.

Paragraf 7

**Pemanfaatan Ruang Kawasan Bangunan Umum KDB Rendah
Pasal 64**

Pemanfaatan ruang kawasan bangunan umum KDB rendah di masing2 Kotamadya adalah:

- a. Kotamadya Jakarta Pusat:

pembatasan fungsi bangunan umum di kawasan Senayan hanya untuk mendukung sebagai pusat pemerintahan, olah raga dan rekreasi.
- b. Kotamadya Jakarta Utara:

Pengembangan bangunan umum KDB rendah di Kamal, Kapuk, Pademangan, Kelapa Gading, dan Cilincing.
- c. Kotamadya Jakarta Barat:

penataan bangunan umum KDB rendah di koridor sungai Pesanggrahan dan Kali Grogol melalui program Prokasih dengan orientasi sungai sebagai muka bangunan.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan:
 1. Pengembangan bangunan umum KDB rendah di Pondok Pinang;
 2. Pengendalian pelaksanaan pembangunan bangunan umum di Kecamatan Jagakarsa, Cilendak, dan Pasar Minggu.
- e. Kotamadya Jakarta Timur:

Pengembangan bangunan umum dengan KDB rendah di Kawasan Pulo Mas, Taman Mini, Cilangkap, dan Cibubur.

Paragraf 8

**Pemanfaatan Ruang Kawasan Campuran
Pasal 65**

Pemanfaatan ruang kawasan campuran di masing2 Kotamadya

adalah:

- a. Kotamadya Jakarta Pusat:
 1. Peningkatan intensitas bangunan dan perbaikan lingkungan disertai dengan penyediaan infrastruktur yang memadai di Johar Baru, Tanah Abang, Senen, Sawah Besar, Gambir dan Kemayoran;
 2. Penataan kawasan bangunan umum campuran di Jalan Jaksa untuk mendukung pariwisata multistrata.

b. Kotamadya Jakarta Utara:

Pengembangan kawasan campuran bangunan umum dengan perumahan secara vertikal terutama di kawasan Jalan Lodan, Martadinata, Yos Sudarso, Cilincing, Kelapa Gading, dan Sunter.

c. Kotamadya Jakarta Barat:

Peningkatan intensitas bangunan disertai dengan perbaikan lingkungan di Kecamatan Tambora dan Taman Sari.

d. Kotamadya Jakarta Selatan:

1. Pengembangan kawasan campuran bangunan umum dengan perumahan secara vertikal terutama di Sejabodi, Tebet, Pesanggrahan dan Kebayoran Lama;
2. Pengembangan industri kecil/rumah tangga yang tidak berpolusi dan berwawasan lingkungan hidup terutama di Kebayoran Lama.

e. Kotamadya Jakarta Timur:

Peningkatan kawasan campuran dilakukan secara vertikal di Jalan Otto Iskandardinata, DI Panjaitan, Dewi Sartika, Jalan Pahlawan Revolusi, Kalimalang, Raden Inten, Ujung Meiteng dan Jalan Raya Pondok Gede.

Paragraf 9

**Pemanfaatan Ruang Kawasan Industri dan Pergudangan
Pasal 66**

Pemanfaatan ruang kawasan industri dan pergudangan di masing2 Kotamadya adalah:

- a. Kotamadya Jakarta Pusat:

Relokasi kegiatan industri menengah dan besar secara bertahap dari Kecamatan Sawah Besar.
- b. Kotamadya Jakarta Utara:
 1. Penataan industri kecil termasuk per. /cdiaan pengelolaan limbah di Cilincing dan Kali Baru;
 2. Relokasi industri menengah dan besar yang berpolusi dari Ancol Barat, Marunda dan Cilincing;
 3. Penyediaan fasilitas pergudangan untuk menunjang kegiatan perdagangan dan jasa di Penjaringan, Koja, Kelapa Gading, dan Cilincing.
- c. Kotamadya Jakarta Barat:
 1. Pembangunan kawasan industri di Cengkareng, Kalideres serta sepanjang koridor Sungai Mookervart;
 2. Pembangunan pergudangan di Cengkareng dan Kalideres.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan:

Relokasi kegiatan industri besar dan menengah secara bertahap dari Kecamatan Kebayoran Lama.
- e. Kotamadya Jakarta Timur:
 1. Penataan kawasan industri di Pulo Gading, Cakung, Ciracas dan Pelayon menjadi kawasan industri seluktif;
 2. Penataan industri yang berlokasi di dekat permukiman dengan penyediaan fasilitas pengolahan limbah terutama di Penggilingan, Pondok Bambu, Duren Sawit dan Kramatjati;
 3. Pembangunan pergudangan yang menunjang kegiatan industri dan perdagangan di Kecamatan Cakung terutama disepanjang jalan Cakung Cilincing dan jalan Ungkar Luar.

Paragraf 10

**Pemanfaatan Ruang Sistem Pusat Kegiatan
Pasal 67**

Pemanfaatan ruang untuk Sistem Pusat Kegiatan di masing2

Kotamadya adalah:

a. Kotamadya Jakarta Pusat:

1. Pembangunan kembali fasilitas perdagangan dan perbaikan lingkungan fasilitas perdagangan dengan menyediakan ruang bagi pengusaha ekonomi lemah serta penataan terminal penumpang secara terpadu dengan angkutan kereta api di Kawasan Senen;
2. Pembangunan kembali fasilitas perdagangan dengan peningkatan sarana parkir serta penyediaan sarana dan prasarana pejalan kaki;
3. Peremajaan pasar lama dan pengaturan moda angkutan umum pada Kawasan Bendungan Hilir.

0 Kotamadya

- b. Kotamadya Jakarta Utara:
1. Pembangunan sarana dan prasarana pendukung pusat kegiatan pemerintahan tingkat Kotamadya secara terpadu di kawasan Jalan Yos Sudarso;
 2. Perbaikan lingkungan fasilitas perdagangan dengan penanaman pohon pelindung secara terpadu melalui penataan sarana dan prasarana pejalan kaki di Kawasan Kelapa Gading.
- c. Kotamadya Jakarta Barat:
1. Pembangunan baru terutama fasilitas perkantoran dan rumah susun beserta fasilitasnya serta pengembangan RTH Kawasan Jalan S. Parman;
 2. Perbaikan lingkungan pasar lama dengan peningkatan sarana dan prasarana pejalan kaki di Cengkareng;
 3. Pembangunan pasar induk baru sebagai pusat distribusi bahan pangan terpadu dengan sistem transportasi di Rawa Buaya.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan:
1. Pengembangan sarana perkiraan terpadu dengan terminal disertai penataan sarana pedagang Kaki Lima pada Kawasan Blok M;
 2. Perbaikan lingkungan fasilitas perdagangan dengan penataan sarana dan prasarana pejalan kaki dan parkir di Kawasan Mayestik;
 3. Perbaikan lingkungan fasilitas perdagangan dengan penyediaan sarana prasarana angkutan umum terpadu angkutan kereta api di Kebayoran Lama;
 4. Perbaikan lingkungan fasilitas perdagangan dengan penataan sarana dan prasarana pejalan kaki dan parkir di Mampang Prapatan;
 5. Pembangunan kembali pasar lama terpadu dengan sistem transportasi di Pasar Minggu;
 6. Perbaikan lingkungan fasilitas perdagangan dengan penataan sarana dan prasarana pejalan kaki dan parkir di Cilandak.
- e. Kotamadya Jakarta Timur:
1. Perbaikan lingkungan fasilitas perdagangan lama dan peningkatan fasilitas perdagangan batu aji yang disertai dengan penataan sarana dan prasarana pejalan kaki terpadu dengan sistem transportasi di Kawasan Jatinegara;
 2. Peremajaan lingkungan Pasar Induk sebagai pusat distribusi bahan pangan di Kramat Jati;
 3. Peningkatan kapasitas pasar induk pusat distribusi bahan pangan beras terpadu dengan sistem transportasi di Cipinang;
- b. Kotamadya Jakarta Utara:
1. Pembangunan fasilitas, sarana dan prasarana transportasi yang terpadu dengan sistem angkutan umum massal;
 2. Peningkatan jaringan dan jalan arteri yang mendukung sistem transportasi antar wilayah di kawasan Marunda dan jalan Kamal Raya;
 3. Peningkatan jaringan dan kapasitas jalan lokal yang berfungsi sebagai jalan terobosan terutama pada pusat perdagangan dan jasa;
 4. Peningkatan manajemen lalu lintas dan pembangunan fasilitas pejalan kaki terutama di kawasan Yos Sudarso, Cilincing, Martadinata dan Lodan;
 3. Pembangunan dan peningkatan jaringan jalan di perbatasan Kabupaten Tangerang dan Kotamadya Bekasi;
- c. Kotamadya Jakarta Barat:
1. Pembangunan dan peningkatan jalan pada perbatasan Kodya Tangerang, sisi selatan Kali Mookervart, jalan sejajar kereta api Rawa Buaya serta Sentra Primer Barat;
 2. Peningkatan manajemen lalu lintas termasuk perbaikan simpang di kawasan Kebon Jeruk, Kembangan, dan Tambora;
 3. Penyediaan fasilitas parkir di luar badan jalan seperti gedung parkir di kawasan Glodok, serta penataan parkir pada kawasan 2 yang rawan kemacetan lalu lintas;
 4. Pembangunan fasilitas pejalan kaki di kawasan Kota Tua;
 5. Melanjutkan pembangunan terminal perumpangan Rawa Buaya berikut sarana dan prasarana penunjang;
 6. Pembangunan fasilitas, sarana dan prasarana transportasi yang terpadu dengan sistem angkutan umum massal.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan:
1. Pembangunan fasilitas, sarana dan prasarana sistem angkutan umum massal;
 2. Pembangunan jaringan jalan arteri yang mendukung sistem transportasi antar wilayah yang menuju ke arah barat;
 3. Peningkatan dan penerapan manajemen lalu lintas serta penyediaan fasilitas pejalan kaki terutama di Kawasan Segitiga Kuningan, Kebayoran Baru dan Mampang Prapatan;
 4. Peningkatan jaringan jalan yang mendukung lalu lintas antar wilayah di perbatasan Kabupaten Bogor dan Tangerang;
 5. Penataan moda umum yang disesuaikan dengan hirarki jalan, berikut fasilitas penunjangnya.
- e. Kotamadya Jakarta Timur:
1. Pembangunan jaringan jalan penunjang Sentra Primer Baru Timur dan yang melayani pusat kegiatan lainnya;
 2. Pembangunan jalan lokal yang berfungsi sebagai jalan tembus serta jalan inspeksi sungai;
 3. Peningkatan dan penerapan manajemen lalu lintas dan fasilitas pejalan kaki terutama di kawasan Sentra Primer Baru Timur, Jatinegara;
 4. Pembangunan sarana dan prasarana penunjang Terminal Kampung Rambutan dan relokasi Terminal penumpang Pulo Gadung;
 5. Peningkatan jaringan jalan yang mendukung lalu lintas antar wilayah di perbatasan Kodya Bogor dan Bekasi;
 6. Penataan moda angkutan umum yang disesuaikan dengan hirarki jalan berikut fasilitas penunjangnya;
 7. Pembangunan fasilitas, sarana dan prasarana transportasi yang terpadu dengan sistem angkutan umum massal.

Paragraf 11

Pengembangan Sistem Prasarana Wilayah
Pasal 68

Pengembangan prasarana transportasi di masing2 Kotamadya

adalah:

a. Kotamadya Jakarta Pusat:

1. Pengembangan ruas Timur-Barat, termasuk penyelesaian persimpangan jalan arteri dan perlintasan jalan kereta api yang diprioritaskan pada ruas Tanah Abang-Pulo Gadung, Jatinegara-Ancol, Tanah Abang-Pal Merah;
2. Pembatasan lalu lintas melalui penerapan kebijakan kawasan terbatas lalu lintas (*restricted zone*) serta pengaturan perpajakan di kawasan Sawah Besar, Mangga Besar dan Gajah Mada-Hayam Wuruk;
3. Pembangunan jaringan jalan lokal yang berfungsi sebagai jalan tembus terutama di kawasan Cikini, Kramat;
4. Pembangunan jalan inspeksi sepanjang sungai dan jalan kereta api di sepanjang Kali Sentiong, Kali Ciliwung, Kali Utan Kayu, Kali Item;
5. Pembangunan fasilitas pejalan kaki termasuk penyeberangan terutama di kawasan Senen dan Tanah Abang;
6. Pembangunan fasilitas sarana dan prasarana transportasi yang terpadu dengan sistem angkutan umum massal;
7. Penataan moda angkutan umum yang disesuaikan dengan hirarki jalan;
8. Penataan manajemen lalu lintas dan penyediaan kelengkapan sarana lalu lintas pada kawasan yang padat lalu lintas terutama di sekitar terminal bus dan stasiun kereta api serta seperti di kawasan Johar baru, Kali Baru, Bendungan Jago.

Pasal 69

Prasarana sumber air dan air bersih di masing2 Kotamadya

adalah:

a. Kotamadya Jakarta Pusat:

1. Perluasan jaringan pelayanan air bersih melalui peningkatan kegiatan pendistribusian dan penyediaan hidrant umum di lokasi yang belum terlayani air bersih, terutama pada kawasan yang padat penduduknya;
2. Pemanfaatan waduk sebagai reservoir air di Waduk Melati dan Waduk Senayan;

3. Pembatasan pengambilan airtanah dangkal secara bertahap;
4. Pelarangan pengambilan airtanah dalam terutama di kawasan zona kritis airtanah;
5. Perluasan daerah resapan air melalui penambahan ruang terbuka hijau.

Kotamadya Jakarta Utara:

1. Perluasan jaringan pelayanan air bersih melalui peningkatan kegiatan pendistribusian dan penyediaan hidrant umum di lokasi yang belum terlayani air bersih, terutama pada kawasan yang padat penduduknya;
2. Peningkatan pelayanan air minum untuk Kepulauan Seribu dengan pengembangan sistem pengangkutan, reservoir, jaringan perpipaan serta peningkatan penggunaan air laut hasil olahan;
3. Pembatasan pengambilan airtanah dangkal di kawasan permukiman secara bertahap;
4. Pelarangan pengambilan airtanah dalam terutama di zona kritis airtanah;
5. Perluasan kawasan resapan air melalui penambahan ruang terbuka hijau;

Kotamadya Jakarta Barat:

1. Perluasan jaringan pelayanan air bersih melalui peningkatan kegiatan pendistribusian dan penyediaan hidrant umum di lokasi yang belum terlayani air bersih, terutama pada kawasan permukiman yang padat penduduk;
2. Pembatasan pengambilan airtanah dangkal di kawasan permukiman secara bertahap;
3. Pelarangan pengambilan airtanah dalam terutama di zona kritis airtanah;
4. Perluasan kawasan resapan air melalui penambahan ruang terbuka hijau.

Kotamadya Jakarta Selatan:

1. Perluasan jaringan pelayanan air bersih melalui peningkatan kegiatan pendistribusian dan penyediaan hidrant umum di lokasi yang belum terlayani air bersih, terutama pada kawasan yang padat penduduk;
2. Pembatasan pengambilan airtanah dangkal di kawasan permukiman secara bertahap;
3. Pelarangan pengambilan airtanah dalam di zona kritis airtanah;
4. Perluasan kawasan resapan air melalui penambahan ruang terbuka hijau;
5. Pencegahan peresapan air limbah ke dalam tanah dan pencemaran sumber2 air terutama di Jagakarsa, Cilandak dan Pasar Minggu.

Kotamadya Jakarta Timur:

1. Perluasan jaringan pelayanan air bersih melalui peningkatan kegiatan pendistribusian dan penyediaan hidrant umum di lokasi yang belum terlayani air bersih, terutama pada kawasan permukiman yang padat penduduknya;
2. Pembatasan pengambilan airtanah dangkal di kawasan permukiman secara bertahap;
3. Pelarangan pengambilan airtanah dalam terutama di zona kritis air tanah;
4. Perluasan kawasan resapan air melalui penambahan ruang terbuka hijau;
5. Pencegahan air limbah ke dalam tanah dan pencemaran sumber2 air terutama di Cipayung, Ciracas, Pasar Rebo, Kramat Jati dan Makasar;
6. Pengamanan dan peningkatan fungsi Kanal Tarum Barat;

Pasal 70

Pengembangan prasarana dan sarana tata air danendalian banjir di masing2 Kotamadya adalah:

Kotamadya Jakarta Pusat:

1. Peningkatan kapasitas Kali Ciliwung, Kali Sentiong, Kali Malang, Kali Item, Kali Mati;
2. Pembangunan dan peningkatan kapasitas saluran untuk menyelesaikan masalah genangan air terutama di kawasan Sawah Besar, Mangga Besar, Mangga Dua dan Jati Pinggir;

3. Penataan bantaran sungai melalui penertiban bangunan ilegal di Bantir Kanal, Kali Duri dan Kali Ciliwung;

4. Peningkatan kapasitas sungai saluran penghubung dan saluran lingkungan serta pengembangan sistem Polder pada areal dataran rendah.

b. Kotamadya Jakarta Utara:

1. Peningkatan kapasitas Kali Cakung Drain, Kali Cakung Lama, Kali Ciliwung, Kali Kamal;
2. Pembangunan dan peningkatan kapasitas saluran untuk menyelesaikan genangan terutama di kawasan jalan tol Sedyatmo, kawasan Pluit, Kelapa Gading, Tugu Utara, Kebon Bawang, Rawa Bekas dan Pademangan;
3. Penataan bantaran sungai melalui penertiban bangunan ilegal di kamal, Banjir Kanal, Kali Sunter, Kali Cakung dan Kali Ciliwung;
4. Peningkatan kapasitas sungai, saluran dan penghubung dan saluran lingkungan serta pengembangan sistem Polder pada areal dataran rendah;
5. Pembangunan tangkapan air di Penjaringan;

c. Kotamadya Jakarta Barat:

1. Peningkatan kapasitas Kali Mookervart, Kali Tubagus Angke, Kali Sepah, Kali Banjir Kanal dan Kali Grogol;
2. Pembangunan dan peningkatan kapasitas saluran untuk menyelesaikan genangan air terutama di kawasan Pal Merah, Jelambar, Kapuk Muara, Kamal Tegal Alur, Kamal Tegal Alur, Kedaung Angke dan Rawa Buaya;
3. Penataan bantaran sungai melalui penertiban bangunan ilegal di bantaran Kali Mookervart, Kali Tubagus Angke, Kali Grogol dan Kali Banjir Kanal;
4. Peningkatan kapasitas sungai, saluran penghubung dan saluran lingkungan serta pengembangan sistem Polder pada areal dataran rendah;
5. Pembangunan tangkapan air di kawasan Kembangan dan Kali Deres;

d. Kotamadya Jakarta Selatan:

1. Peningkatan kapasitas Kali Pesanggrahan, Kali Grogol, Kali Krukut, Kali Baru dan Kali Ciliwung;
2. Pembangunan dan peningkatan kapasitas saluran untuk menyelesaikan genangan air terutama di kawasan Bintaro, JI Jumi, Ciledug Raya, Petogogan, Gandaria dan Gukit Duri;
3. Penataan bantaran sungai melalui penertiban bangunan ilegal di bantaran Kali Ciliwung, Kali Pesanggrahan, Kali Grogol dan Kali Baru;
4. Peningkatan kapasitas sungai saluran penghubung dan saluran lingkungan serta pengembangan sistem Polder pada areal dataran rendah;
5. Pembangunan tangkapan air di kawasan Pasar Minggu, Cilandak, Jagakarsa dan Kebayoran Lama.

e. Kotamadya Jakarta Timur:

1. Peningkatan kapasitas Kali Ciliwung, Kali Baru Timur, Kali Cipinang, Kali Sunter dan Kali Jati Kramat;
2. Pembangunan dan peningkatan kapasitas saluran menyelesaikan genangan air terutama di kawasan Kampung Rambutan, kampung Makasar, Kebon Pala, Dewi Sartika, Otista Raya, Kebon Nanas, Cipinang Jaya, Cipinang Muara dan Pondok Bambu;
3. Penataan bantaran sungai melalui penertiban bangunan ilegal di bantaran Kali Ciliwung, Kali Baru Timur, Kali Cipinang, Kali Sunter dan Kali Jati Kramat;
4. Peningkatan kapasitas sungai, saluran penghubung dan saluran lingkungan serta pengembangan sistem Polder pada areal dataran rendah;
5. Pembangunan tangkapan air di kawasan Halim Perdana Kusuma, Pasar Rebo, Cilangkap dan Ciracas.

Pasal 71

Pengembangan prasarana dan sarana sanitasi dan persampahan di masing2 kotamadya adalah:

a. Kotamadya Jakarta Pusat:

1. Pembangunan.....

1. Pembangunan jaringan prasarana air limbah pada kawasan Jalan Sudirman, Jalan Thamrin, Jalan Gajahmada dan Jalan Hayam Wuruk dan pembangunan Instalasi pengolahan air limbah Waduk Melati;
 2. Pembangunan septictank komunal pada kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk sedang terutama pada kawasan kumuh;
 3. Pembangunan jaringan prasarana air limbah dan instalasi pengolahan air limbah di kawasan Bandar Baru Kemayoran;
 4. Pengembangan penggunaan teknologi pengolahan sampah di antaranya penggunaan incinerator yang ditempatkan pada kawasan permukiman padat di sisi bantaran, sungai yang belum sepenuhnya terlayani;
 5. Pengadaan lokasi penampungan sementara pada setiap kelurahan;
 6. Peningkatan peran serta masyarakat dalam pengelolaan sampah, dengan penerapan konsep 3R (*reused, reduced, dan recycling*).
- b. Kotamadya Jakarta Utara:
1. Pembangunan jaringan prasarana air limbah pada kawasan Tanjung Priok, Pantai Mutiara, dan Pluit serta pembangunan Instalasi Pengolahan Air Limbah di Waduk Pluit dan Waduk Sunter;
 2. Pembangunan septictank komunal pada kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk sedang terutama pada kawasan kumuh;
 3. Peningkatan kapasitas transfer station di Sunter dan pembangunan transfer station di Pluit, Sunter Utara dan Cilincing;
 4. Pengembangan penggunaan teknologi pengolahan sampah di antaranya penggunaan incinerator yang ditempatkan pada kawasan permukiman padat di sisi bantaran sungai yang belum sepenuhnya terlayani;
 5. Pengadaan lokasi penampungan sementara pada setiap kelurahan;
 6. Peningkatan peran serta masyarakat dalam pengelolaan sampah, dengan penerapan konsep 3R (*reused, reduced, dan recycling*);
 7. Penanganan sampah/limbah di perairan laut.
- c. Kotamadya Jakarta Barat:
1. Pembangunan jaringan prasarana air limbah pada kawasan Glodok, Grogol, sekitar JIS Parman, Tanjung Duren dengan pembangunan instalasi pengolahan air limbah di Waduk Grogol dan Waduk Tomang;
 2. Pembangunan septictank komunal pada kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk sedang terutama pada kawasan kumuh;
 3. Pembangunan transfer station di Duri Kosambi;
 4. Pengembangan penggunaan teknologi pengolahan sampah di antaranya penggunaan incinerator yang ditempatkan pada kawasan permukiman padat di sisi bantaran sungai yang belum sepenuhnya terlayani;
 5. Pengadaan lokasi penampungan sementara pada setiap kelurahan;
 6. Peningkatan peran serta masyarakat dalam pengelolaan sampah, dengan penerapan konsep 3R (*reused, reduced, dan recycling*).
- d. Kotamadya Jakarta Selatan:
1. Pembangunan jaringan prasarana air limbah pada kawasan Kuningan, Setiabudi, Casablanca, Tebet dan Manggarai serta peningkatan kapasitas Instalasi Pengolahan Air Limbah Waduk Setiabudi;
 2. Pembangunan septictank komunal pada kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk sedang terutama pada kawasan kumuh;
 3. Pembangunan transfer station di bagian selatan jalan lingkaran luar;
 4. Pengembangan penggunaan teknologi pengolahan sampah di antaranya penggunaan incinerator yang ditempatkan pada kawasan permukiman padat di sisi bantaran sungai yang belum sepenuhnya terlayani;
 5. Pengadaan lokasi penampungan sementara pada setiap kelurahan;
6. Peningkatan peran serta masyarakat dalam pengelolaan sampah, dengan penerapan konsep 3R (*reused, reduced, dan recycling*).
- e. Kotamadya Jakarta Timur:
1. Pembangunan jaringan prasarana air limbah pada kawasan Pulo Mas dan Kelapa Gading sekaligus dengan pembangunan Instalasi Pengolahan Air Limbah Waduk Pulo Mas dan jaringan prasarana air limbah dari instalasi pengolahan air limbah pada kawasan Pulo Gadung;
 2. Pembangunan septictank komunal pada kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk sedang terutama pada kawasan kumuh;
 3. Peningkatan kapasitas transfer station di Cakung dan pembangunan transfer station di bagian selatan jalan lingkaran luar;
 4. Pengembangan penggunaan teknologi pengolahan sampah di antaranya penggunaan incinerator yang ditempatkan pada kawasan permukiman padat di sisi bantaran sungai yang belum sepenuhnya terlayani;
 5. Pengadaan lokasi penampungan sementara pada setiap kelurahan;
 6. Peningkatan peran serta masyarakat dalam pengelolaan sampah, dengan penerapan konsep 3R (*reused, reduced, dan recycling*).

Pasal 72

- Pengembangan sektor Listrik dan Gas di setiap wilayah Kotamadya adalah:
- a. Pengembangan jaringan transmisi dan distribusi tenaga listrik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat;
 - b. Pemerataan pelayanan penerangan jalan umum pada seluruh lingkungan permukiman dan peningkatan kualitas penerangan jalan umum pada jalan protokol, jalan penghubung, taman serta pusat-pusat aktifitas masyarakat;
 - c. Pengembangan pelayanan dan penambahan jaringan distribusi gas terutama di kawasan industri, perdagangan dan jasa, serta rumah susun;
 - d. Pengembangan pelayanan energi gas untuk transportasi melalui pemerataan pengadaan Stasiun Pengadaan Bahan Bakar Gas (SPBBG).

Pasal 73

- Pengembangan prasarana dan sarana Telekomunikasi di setiap wilayah Kotamadya adalah:
- a. Pengembangan sistem pelayanan telekomunikasi melalui penerapan teknologi telekomunikasi yang memadai;
 - b. Penambahan dan pembangunan sentral telepon baru;
 - c. Perluasan pengadaan telepon umum dan peningkatan pelayanan warung telekomunikasi di kawasan permukiman padat penduduk.

Paragraf 12

Pengembangan Kawasan Prioritas

Pasal 74

- (1) Pengembangan kawasan prioritas di tingkat Kotamadya diarahkan pada bagian wilayah kota yang memiliki peranan dan fungsi strategis bagi pengembangan kegiatan ekonomi, sosial, budaya dan lingkungan kota, meliputi:
- a. Kotamadya Jakarta Pusat:
 1. Kawasan Taman Medan Merdeka sebagai pusat Pemerintahan;
 2. Pengembangan Bandar Baru Kemayoran sebagai pusat bisnis berskala nasional dan internasional;
 3. Penataan Kawasan Tanah Abang sebagai pusat utama perdagangan dan jasa;
 4. Pengembangan Kawasan Terpadu Waduk Melati sebagai kawasan Perdagangan Jasa dan permukiman.
 - b. Kotamadya Jakarta Utara:
 1. Pengembangan Kawasan Kepulauan Seribu, sebagai pusat pariwisata yang didukung dengan peningkatan kualitas lingkungan dan perhubungan dengan pemberdayaan masyarakat dan pelestarian cagar budaya;

2. Pengembangan Kawasan Sunda Kelapa sebagai pusat pariwisata dengan penataan pelabuhan, perbaikan lingkungan dan pemugaran;
 3. Pengembangan kawasan permukiman nelayan Muara Angke sebagai kawasan pariwisata bahari dan tempat kegiatan perikanan laut;
 4. Pelestarian kawasan Hutan Angke Kapuk sebagai kawasan lindung.
- c. Kotamadya Jakarta Barat:
1. Pengembangan Kawasan Sentra Primer Baru Barat sebagai pusat Pemerintahan wilayah Kotamadya, Perdagangan dan Jasa;
 2. Pengembangan Kawasan Kota Tua Gicdok-Pancoran sebagai kawasan bersejarah;
 3. Pengembangan Kawasan Sentra Bunga Rawa Belong sebagai pusat pemasaran bunga dan tanaman hias;
 4. Pengembangan Kawasan Rawa Buaya sebagai pasar induk bahan pangan yang terpadu dengan terminal penumpang dan stasiun kereta api.
- d. Kotamadya Jakarta Selatan:
1. Pengembangan Kawasan Segitiga Kuningan sebagai pusat kegiatan bisnis Internasional dan pusat kegiatan Diplomatik;
 2. Pengembangan Niaga Terpadu Sudirman sebagai kawasan multifungsi bertaraf internasional;
 3. Pengembangan stasiun Manggarai sebagai stasiun kereta api utama antar kota yang didukung dengan terminal penumpang;
 4. Pengembangan Kawasan Situ Babakan yang merupakan perkampungan Budaya Betawi yang didukung hutan kota yang serasi untuk kawasan wisata budaya;
 5. Pengembangan Kawasan Situ Mangga Bolong sebagai lokasi wisata lingkungan.
- e. Kotamadya Jakarta Timur:
1. Pengembangan Kawasan Sentra Primer Baru Timur sebagai Pusat Pemerintahan Wilayah Kotamadya, perdagangan dan jasa;
 2. Penataan Kawasan Industri Pulogadung dan Cakung sebagai kawasan industri selektif berteknologi tinggi;
 3. Pembangunan waduk pada kawasan Halim Perdana Kusuma.

persebaran kawasan prioritas di masing2 Kotamadya ditetapkan sebagaimana tercantum pada Gambar 42, Gambar 43, Gambar 44, Gambar 45. dan Gambar 46 Lampiran II Peraturan Daerah ini.

BAR VI
PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG
Bagian Pertama
Pedoman Pengendalian
Pasal 75

- 1) Pedoman pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) huruf d didasarkan atas arahan2 sebagaimana dimaksud pada rencana struktur tata ruang dan pemanfaatan ruang di tingkat propinsi dan kotamadya.
- 2) Pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat 1 di kawasan hijau, kawasan permukiman, kawasan ekonomi prospektif, sistem pusat kegiatan, sistem prasarana wilayah, kawasan prioritas dan intensitas ruang dilaksanakan melalui kegiatan pengawasan, penertiban dan perizinan terhadap pemanfaatan ruang, termasuk terhadap pemanfaatan air permukaan, air bawah tanah, air laut, udara serta pemanfaatan ruang bawah tanah.

Bagian kedua
Pengawasan Pemanfaatan Ruang
Pasal 76

Kegiatan pengawasan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada Pasal 75 ayat (2) terdiri atas:
Pantauan, adalah usaha atau perbuatan mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;

- b. Pelaporan adalah kegiatan memberi informasi secara objektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- c. Evaluasi adalah usaha untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang.

Bagian Ketiga
Penertiban Pemanfaatan Ruang

Pasal 77

Kegiatan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dilakukan dengan cara penertiban sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat
Pendayagunaan Mekanisme Perizinan
Pasal 78

Setiap pemanfaatan ruang harus mendapat izin sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VII
HAK, KEWAJIBAN DAN PERAN SERTA MASYARAKAT
Bagian Pertama
Hak Masyarakat
Pasal 79

- Dalam kegiatan perencanaan ruang wilayah, masyarakat berhak:
- a. berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. mengetahui secara terbuka Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta, Rencana Rinci Tata Ruang Kecamatan, Rencana Teknik Ruang Kota, Rencana Tata Letak Bangunan;
 - c. menikmati manfaat ruang dan/atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat dari penataan ruang;
 - d. memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

Pasal 80

- (1) Untuk mengetahui Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 79 huruf b masyarakat dapat mengetahui dari Lembaran Daerah, melalui pengumuman atau penyebarluasan oleh Pemerintah Daerah pada tempat2 yang memungkinkan masyarakat mengetahui dengan mudah.
- (2) Pengumuman atau penyebarluasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini diketahui masyarakat dari penempelan/pemasangan peta Rencana Tata Ruang yang bersangkutan pada tempat2 umum, kantor kelurahan dan kantor2 yang secara fungsional menangani rencana tata ruang tsb.

Pasal 81

- (1) Dalam menikmati manfaat ruang dan/atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau kaidah yang berlaku.
- (2) Untuk menikmati dan memanfaatkan ruang beserta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, menikmati manfaat ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dapat berupa manfaat ekonom, sosial, dan lingkungan dilaksanakan atas dasar pemilikan, penguasaan, atau pemberian hak tertentu berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 82

- (1) Hak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian terhadap perubahan status tanah dan ruang udara semula yang dimiliki oleh masyarakat sebagai akibat pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah dan semua rencana tata ruang dengan hirarkhi yang lebih rendah, diselenggarakan dengan cara musyawarah antara pihak yang berkepentingan dengan tetap memegang hak masyarakat.

- (2) Dalam hal tidak tercapai kesepakatan mengenai penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka penyelesaiannya dilakukan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Bagian Kedua
Kewajiban Masyarakat
Pasal 83

Dalam kegiatan penataan ruang wilayah, masyarakat wajib:

- a. berperan serta dalam memelihara kualitas ruang;
- b. berlaku tertib dalam keikutsertaannya dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Pasal 84

- (1) Pelaksanaan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang dilaksanakan dengan mematuhi dan menerapkan kriteria, kaidah, baku mutu, dan aturan-aturan penataan ruang yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Peraturan dan kaidah pemanfaatan ruang yang dipraktekkan masyarakat secara turun temurun dapat diterapkan sepanjang memperhatikan faktor2 daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, estetika lingkungan, lokasi, dan struktur pemanfaatan ruang serta dapat menjamin pemanfaatan ruang yang serasi, selaras, dan seimbang.

Bagian Ketiga
Peran Serta Masyarakat
Pasal 85

- (1) Peran Serta Masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang wilayah meliputi:
 - a. pemberian masukan dalam penentuan arah pengembangan wilayah;
 - b. pengidentifikasian berbagai potensi dan masalah pembangunan, termasuk bantuan untuk memperjelas hak atas ruang di wilayah dan termasuk pula pelaksanaan tata ruang kawasan;
 - c. bantuan untuk merumuskan perencanaan tata ruang wilayah propinsi;
 - d. pemberian informasi, saran, pertimbangan atau pendapat dalam penyusunan strategi dan struktur pemanfaatan ruang wilayah propinsi;
 - e. pengajuan keberatan terhadap rancangan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi;
 - f. kerjasama dalam penelitian dan pengembangan dan atau bantuan tenaga ahli.
- (2) Peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang meliputi:
 - a. pemanfaatan ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan yang berlaku;
 - b. bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah dan kawasan yang mencakup lebih dari satu wilayah Kotamadya;
 - c. penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta dan rencana tata ruang kawasan yang meliputi lebih dari satu wilayah Kotamadya;
 - d. perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya yang telah ditetapkan;
 - e. bantuan teknik dan pengelolaan dalam pemanfaatan ruang dan/ atau;
 - f. kegiatan menjaga, memelihara, dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup.
- (3) Peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang meliputi:
 - a. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang skala Propinsi, wilayah Kotamadya, Kecamatan, dan kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan dimaksud dan/atau sumberdaya tanah, air, udara, dan sumberdaya lainnya;

- b. bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan penertiban pemanfaatan ruang.

Bagian Keempat
Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang
Pasal 86

- (1) Tata cara peran serta masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang dilaksanakan dengan pemberian saran, pertimbangan, pendapat, tanggapan, keberatan, masukan terhadap informasi tentang arah pengembangan, potensi dan masalah yang dilakukan secara lisan atau tertulis pada Gubernur Kepala Daerah.
- (2) Tata cara peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang pelaksanaannya dikoordinasikan oleh Gubernur Kepala Daerah.
- (3) Tata cara peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang disampaikan secara lisan atau tertulis kepada Gubernur Kepala Daerah dan pejabat yang berwenang.

Bagian Kelima
Pemberdayaan Peran Serta Masyarakat
Pasal 87

- (1) Pemerintah menyediakan informasi penataan ruang dan rencana tata ruang secara mudah dan cepat melalui media cetak, media elektronik atau forum pertemuan.
- (2) Masyarakat dapat memprakarsai upaya peningkatan tata laksana hak dan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang melalui kegiatan diskusi, bimbingan, pendidikan atau pelatihan untuk tercapainya tujuan penataan ruang.
- (3) Untuk terlaksananya upaya peningkatan tata laksana hak dan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), Pemerintah menyelenggarakan pemberdayaan untuk menumbuhkembangkan kesadaran, membentayakar dan meningkatkan tanggung jawab masyarakat dalam penataan ruang.
- (4) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dilakukan oleh instansi yang berwenang dengan cara:
 - a. Memberikan dan menyelenggarakan diskusi dan tukar pendapat, dorongan, pengayoman, pelayanan, bantuan teknik, bantuan hukum, pendidikan, dan atau pelatihan;
 - b. Menyebarkan semua informasi mengenai proses penataan ruang kepada masyarakat secara terbuka;
 - c. Mengumumkan dan menyebarkan rencana tata ruang kepada masyarakat;
 - d. Menghormati hak yang dimiliki masyarakat;
 - e. Memberikan penggantian yang layak kepada masyarakat atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
 - f. Melindungi hak masyarakat untuk berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, menikmati manfaat ruang yang berkualitas dan pertambahan nilai ruang akibat rencana tata ruang yang ditetapkan serta dalam menaati rencana tata ruang;
 - g. Memperhatikan dan menindaklanjuti saran, usul, atau keberatan dari masyarakat dalam rangka peningkatan mutu pelayanan ruang.

BAB VIII
SANKSI
Pasal 88

-- Pelanggaran terhadap ketentuan2 dalam Peraturan Daerah ini dapat dikenakan sanksi berupa:

1. sanksi administrasi;
2. sanksi perdata;
3. sanksi pidana.

BAB IX
KETENTUAN PIDANA
Pasal 89

- (1) Pelanggaran terhadap Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan atau tidak merampas barang tertentu untuk Daerah, kecuali jika ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.

- (2) Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, terhadap pelanggaran dimaksud dapat dikenakan biaya paksaan penegakan hukum seluruhnya atau sebagian.
- (3) Gubernur Kepala Daerah menetapkan pelaksanaan dan besarnya biaya paksaan penegakan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini.

BAB X
PENYIDIKAN
Pasal 90

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah:
- menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan pelanggaran pidana dalam Peraturan Daerah ini, agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai Orang Pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan adanya pelanggaran;
 - meminta keterangan dan bahan bukti dari Orang Pribadi atau Badan sehubungan dengan pelanggaran;
 - memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan adanya tindakan pelanggaran;
 - melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan terhadap pelanggaran.

BAB XI
KETENTUAN LAIN-LAIN
Pasal 91

Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian berskala 1: 50.000 untuk propinsi dan untuk wilayah kotamadya berskala 1: 20.000 sebagaimana tercantum dalam lampiran Peraturan Daerah ini.

Pasal 92

Rencana Tata Ruang Wilayah berfungsi sebagai matri ruang bagi pola Pembangunan Daerah untuk penyusunan Rencana Pembangunan Daerah.

Pasal 93

Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta digunakan sebagai pedoman bagi:

- penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan pada skala 1:5.000, Rencana Teknik Ruang Kota pada skala 1:1.000, dan Rencana Prasarana Wilayah pada skala 1:1.000 atau skala 1:500;
- penyusunan ketentuan Permintakatan;
- perumusan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang di Wilayah DKI Jakarta
- mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah Kotamadya serta keserasian antar sektor;
- pengarahan lokasi investasi yang dilaksanakan Pemerintah dan atau masyarakat;

Pasal 94

- (1) Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 93 huruf a ditetapkan dengan Keputusan Gubernur dengan persetujuan DPRD.
- (2) Rencana Teknik Ruang Kota, Rencana Prasarana Wilayah sebagaimana dimaksud pada Pasal 93 huruf b ditetapkan oleh Gubernur.

Pasal 95

- (1) Ketentuan permintakatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 93 huruf b memuat kriteria teknis yang digunakan sebagai pedoman dalam penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah baik tingkat Propinsi, Kotamadya maupun Kecamatan ke dalam rencana yang lebih rinci;
- (2) Ketentuan permintakatan akan diatur dalam suatu Peraturan Daerah tersendiri.

Pasal 96

Ketentuan mengenai penataan ruang lautan, ruang udara, dan ruang bawah tanah akan diatur lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 97

- (1) Jangka waktu berlakunya Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta sampai dengan tahun 2010.
- (2) Peninjauan kembali dan atau penyempurnaan Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dapat dilakukan dalam waktu 5 (lima) tahun sekali.

BAB XII
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 98

Pada saat mulai berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua rencana tata ruang wilayah dan ketentuan yang berkaitan dengan penataan ruang di daerah tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 99

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:
- Peraturan Lingkungan Perumahan dan jenis bangunan (KTV 1941);
 - Peraturan DKI Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 1984 tentang Rencana Umum Tata Ruang Daerah DKI Jakarta Tahun 1985-2005; dinyatakan tidak berlaku lagi.
- (2) Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penetapan Rencana Bagian Wilayah Kota untuk Wilayah Kecamatan di DKI Jakarta dinyatakan tidak berlaku lagi setelah RTRW Kecamatan disahkan sebagaimana dimaksud Pasal 94 ayat (1);
- (3) Hal-hal yang merupakan pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 100

- (1) Peraturan Daerah ini dapat disebut Peraturan RTRW Jakarta 2010.
- (2) Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran DK. Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 28 Juli 1999

GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,
td

SUTYOSO

LAMPIRAN.....

[B E R S A M B U N G]

RENCANA TATA RUANG WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
(Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 6 Tahun 1999 tgl. 28 Juli 1999)
[Sambungan Business News No. 6373 halaman 10-16B]

**PENJELASAN
A T A S
PERATURAN DAERAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA
NOMOR 6 TAHUN 1999
T E N T A N G
RENCANA TATA RUANG WILAYAH
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

PENJELASAN UMUM

Ketentuan mengenai Tata Ruang DKI Jakarta selama ini diatur dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 5 Tahun 1984 tentang Rencana Umum Tata Ruang DKI Jakarta, dan Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penetapan Rencana Bagian Wilayah Kecamatan di DKI Jakarta.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang maka materi maupun terminologi Rencana Umum Tata Ruang Daerah (RUTRD) maupun Rencana Bagian Wilayah Kota (RBWK) perlu disesuaikan dengan materi dan terminologi sebagaimana diatur dalam undang-undang tsb.

Selain itu dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, maka strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional perlu dijabarkan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta. Mengingat Wilayah Kotamadya di DKI Jakarta bukan daerah otonom tetapi merupakan wilayah administratif, maka Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta mencakup Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya (untuk kelima wilayah kotamadya), dan kedua tingkatan rencana ini ditetapkan dalam satu Peraturan Daerah.

Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dimaksudkan merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional ke dalam strategi dan struktur pemanfaatan ruang wilayah DKI Jakarta, yang meliputi:

- a. visi dan misi pembangunan Kota Jakarta, kebijakan, pendekatan dan strategi pengembangan tata ruang untuk tercapainya tujuan pemanfaatan ruang yang berkualitas;
- b. tujuan pemanfaatan ruang wilayah DKI Jakarta untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan;
- c. struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah DKI Jakarta;
- d. pedoman pengendalian pemanfaatan ruang wilayah DKI Jakarta.

Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta berisi:

- a. Arahan rencana penyebaran penduduk dan ketenagakerjaan;
- b. Arahan rencana pengembangan aktifitas kota dalam bentuk pola peruntukan yang mencakup:
 - arahan pengelolaan kawasan permukiman
 - arahan pengelolaan kawasan ekonomi prospektif dan pengembangan sistem kegiatan
 - arahan pengelolaan kawasan hijau lindung dan hijau binaan
 - arahan kebijakan tata guna air, tata guna udara, tata guna laut dan tata guna ruang bawah tanah.
- c. Arahan pengembangan sistem prasarana wilayah yang meliputi: prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, tata air dan prasarana pengelolaan lingkungan.
- d. Arahan rencana intensitas ruang.

Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi DKI Jakarta dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya menjadi pedoman untuk penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan.

Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta merupakan wadah spasial dari pembangunan di bidang ekonomi dan pembangunan bidang sosial budaya. Oleh karena itu, penataan ruang di DKI Jakarta merupakan implementasi dari keterpaduan pembangunan di bidang ekonomi dan bidang sosial budaya.

Untuk mencapai sasaran pembangunan ekonomi DKI Jakarta yang optimal, digunakan konsep "pertumbuhan melalui pemerataan". Sasaran pertumbuhan ditempuh melalui kebijakan sektoral dengan cara meningkatkan: (1) laju pertumbuhan ekonomi sektoral, (2)

memenuhi kebutuhan investasi, (3) efisiensi dan produktivitas masyarakat, dan (4) keterkaitan ekonomi antar sektor dan antar daerah. Selanjutnya, sasaran pemerataan ditempuh melalui kebijakan lintas sektoral, antara lain dengan meningkatkan: (1) pemerataan peluang berusaha dan kesempatan kerja, (2) pemerataan hasil-hasil pembangunan, (3) pemberdayaan ekonomi masyarakat dan (4) peningkatan pelayanan masyarakat.

Di samping pendekatan di atas, diperiukan pula pendekatan khusus yang didasarkan pada potensi dan peluang yang bersifat spesifik dan merupakan basis pembangunan ekonomi, yaitu: (1) Jakarta sebagai kota Internasional yang akan menghadapi di bertakukannya pasar ekonomi terbuka tahun 2020, (2) Jakarta sebagai pusat kegiatan ekonomi yang mendorong pembangunan wilayah lain, (3) Jakarta sebagai pusat pembangunan dengan pemihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah dan menengah.

Berdasarkan pada ketiga basis pembangunan ekonomi ini yang disebutkan di atas, serta antisipasi terhadap perkembangan yang akan terjadi baik dalam konteks nasional, regional, maupun Internasional, maka dirumuskan 11 (sebelas) pilar yang dinilai strategis bagi pembangunan ekonomi Jakarta, yaitu:

1. Perluasan sarana dan prasarana ekonomi (economic infrastructure);
2. Pengembangan kualitas sosial ekonomi masyarakat (social economic community development);
3. Peningkatan aparatur berwawasan bisnis (business oriented public servant);
4. Pengembangan manajemen tanah dan properti (land and property management);
5. Pengembangan industri pilihan (clean industry);
6. Pengembangan pusat distribusi (distribution center);
7. Pengembangan pusat keuangan (financial center);
8. Pengembangan pusat informasi bisnis (business information center);
9. Pengembangan kawasan andalan (prime area);
10. Pengembangan Sistem Angkutan Umum Massal (mass rapid transport);
11. Pengembangan pusat pariwisata nasional (national tourism center);

Pilar-pilar di atas mencerminkan pula aspirasi Jakarta sebagai kota Jasa, yang memiliki enam strategi sbb: (1) pusat pelayanan masyarakat yang memungkinkan peningkatan peran serta masyarakat dalam pembangunan, (2) pusat perdagangan dan distribusi, yang berfungsi pula untuk mendorong pertumbuhan di kawasan kantong produksi, (3) pusat keuangan, yang mampu meningkatkan aliran dana dan investasi dari dan ke wilayah lain, (4) pusat pariwisata, yang mampu menarik wisatawan mancanegara dengan jumlah yang semakin besar dan mampu meneruskannya ke daerah tujuan wisata lainnya, (5) pusat pelatihan sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM), (6) pusat informasi bisnis yang mampu memberikan akses informasi peluang investasi dan pemasaran baik dalam negeri maupun ekspor.

Jakarta sebagai ibukota negara dan pusat kegiatan ekonomi akan memainkan peran yang semakin besar, Jakarta akan merupakan barometer bagi kestabilan politik, keamanan dan perekonomian nasional. Jakarta juga akan dituntut memainkan peran yang semakin tinggi sebagai dinamisor pembangunan wilayah-wilayah lainnya. Jakarta juga akan memainkan peranan penting dalam mempersiapkan dan mengantisipasi perkembangan internasional khususnya menjelang diberlakukannya sistem pasar ekonomi terbuka di bidang perdagangan dan investasi pada tahun 2020.

Pembangunan sosial budaya di DKI Jakarta ditujukan untuk meningkatkan kualitas manusia dan kuantitas masyarakat baik dalam arti formal dan nilai maupun fasilitas dan lembaga melalui partisipasi segenap golongan dan lapisan masyarakat yang makin efektif termasuk dalam proses pengambilan keputusan, pelaksanaan dan pemantauan pembangunan. Dalam hal ini penataan ruang kota dilakukan untuk mengakomodasikan dan menunjang pencapaian tujuan pembangunan sosial budaya dimaksud di atas.

Sebagai

Sebagai wadah bagi kegiatan pembangunan ekonomi dan sosial budaya itu, maka pemanfaatan ruang harus dilakukan secara serasi, selaras, dan seimbang serta berkelanjutan. Pemanfaatan ruang secara serasi, selaras, dan seimbang adalah kegiatan dalam penataan ruang yang harus dapat menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan, dan keseimbangan struktur dan pola pemanfaatan ruang bagi persebaran penduduk antar wilayah, pertumbuhan dan perkembangan antar sektor, antar daerah, serta antar sektor dan daerah dalam satu kesatuan.

Sedangkan pemanfaatan ruang yang berkelanjutan dimaksud adalah kegiatan dalam penataan ruang yang harus dapat menjamin kelestarian kemampuan daya dukung sumber daya alam dengan memperhatikan kepentingan lahir dan batin antar generasi.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

angka 1 s.d. 18 :

Cukup jelas

angka 19 :

Kawasan hijau lindung dimaksud meliputi zona inti dan zona pelindung dalam Taman Nasional Laut Kepulauan Seribu dan pulau-pulau dengan Peruntukkan Cagar Alam di luar Taman Nasional tsb, serta Hutan Lindung, Cagar Alam dan Hutan Bakau di Kotamadya Jakarta Utara

angka 20 :

Kawasan hijau binaan terdiri dari kawasan pertanian, hutan kota, taman kota, taman, pemakaman umum, jalur pengaman bandara, kereta api, listrik tegangan tinggi, sungai, waduk, situ dan lapangan olahraga. Kawasan hijau binaan dapat dilengkapi dengan bangunan sangat terbatas sebagai fasilitas pendukung fungsi hijau

angka 21 :

Penetapan kawasan ini ditujukan untuk melestarikan dan mengembangkan berbagai kegiatan yang berorientasi meningkatkan kualitas lingkungan kawasan ruang terbuka hijau dan badan air untuk kepentingan ekologi kota keseluruhan.

angka 22 s.d. 43 :

Cukup jelas

angka 44 :

Pengembangan kawasan prioritas didorong dan diprakarsai oleh Pemerintah. Kesempatan yang seluas-luasnya diberikan kepada pihak swasta dan masyarakat untuk berperan serta dalam pengembangannya melalui prinsip kemitraan dengan Pemerintah Daerah dengan mengutamakan penggunaan tanah campuran. Penataan ruangnya diatur melalui panduan rancang kota.

angka 45 s.d. 52 :

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Yang dimaksud dengan semua kepentingan adalah bahwa penataan ruang dapat menjamin seluruh kepentingan, yakni kepentingan pemerintah dan masyarakat secara adil dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah.

Yang dimaksud dengan terpadu adalah bahwa penataan ruang analisis dan dirumuskan menjadi satu kesatuan dari berbagai kegiatan pemanfaatan ruang baik oleh pemerintah maupun masyarakat. Penataan ruang dilakukan secara terpadu dan menyeluruh mencakup antara lain pertimbangan aspek waktu, moda, optimasi, daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dan geopolitik. Dalam mempertimbangkan aspek waktu, suatu perencanaan tata ruang memperhatikan adanya aspek prakiraan, ruang lingkup wilayah yang direncanakan, persepsi yang mengungkapkan berbagai keinginan serta kebutuhan dan tujuan pemanfaatan ruang. Penataan ruang diselenggarakan secara tertib sehingga memenuhi proses dan sedur yang berlaku serta konsisten.

Yang dimaksud dengan berdaya guna dan berhasil guna adalah bahwa penataan ruang dapat mewujudkan kualitas ruang yang sesuai dengan potensi dan fungsi ruang.

Yang dimaksud dengan serasi, selaras, dan seimbang adalah bahwa penataan ruang dapat menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan, dan keseimbangan struktur dan pola pemanfaatan ruang bagi persebaran penduduk antar wilayah, pertumbuhan dan perkembangan antar sektor, antar daerah serta antara sektor dalam satu kesatuan Wawasan Nusantara.

Yang dimaksud dengan berkelanjutan adalah bahwa penataan ruang menjamin kelestarian kemampuan daya dukung sumber daya alam dengan memperhatikan kepentingan antar generasi.

Yang dimaksud dengan terbudaya adalah bahwa penataan ruang menjamin pembangunan yang seimbang antara fisik dan non fisik serta memperhatikan aspek budaya.

Pasal 4 s.d. 5 :

Cukup jelas

Pasal 6

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Termasuk dalam pengertian daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup adalah daya dukung alam, daya tampung lingkungan binaan, dan daya tampung lingkungan sosial sebagai mana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 1992 tentang Perkembangan Kependudukan dan Pembangunan Keluarga Sejahtera.

huruf c dan d :

Cukup jelas

Pasal 7

huruf a s.d. c :

Cukup jelas

huruf d :

Sebagai ibukota negara yang sekaligus berfungsi sebagai kota jasa berskala internasional, Jakarta memiliki interaksi yang kuat dengan daerah-daerah lain baik di dalam maupun ke luar negeri.

Di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, DKI Jakarta mengemban fungsi sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Sektor unggulan kawasan Jakarta dan sekitarnya di ruang daratan terutama industri, permukiman, pariwisata, perdagangan dan jasa. Sedangkan sektor unggulan kawasan Kepulauan Seribu dan sekitarnya terutama pariwisata, perikanan dan pertambangan. Untuk mendukung pelaksanaan program sektor unggulan dimaksud maka perlu dikembangkan sistem prasarana dan sarana kota baik di tingkat regional, nasional dan internasional.

Dalam pengertian sistem regional, nasional, internasional tsb tercakup sistem prasarana dan sarana kota.

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

huruf a s.d. d :

Cukup jelas

huruf e :

Yang dimaksud dengan Angkutan Umum Massal adalah angkutan umum yang dapat mengangkut penumpang dalam jumlah besar, yang beroperasi secara cepat, nyaman, aman, terjadwal dan berfrekuensi tinggi, sedangkan Moda Angkutan Utama adalah jenis angkutan umum yang berkapasitas sedang dan besar, yang termasuk dalam pola angkutan di DKI Jakarta seperti kereta api, minibus dan bus.

huruf f :

Lokasi tangkapan air adalah suatu daerah perencanaan dengan besaran luas tertentu, yang akan menentukan besarnya limpasan/ aliran air yang akan terjadi pada daerah tsb dengan intensitas hujan tertentu.

huruf g :

Cukup jelas

huruf h :

Penggolongan tipologi kawasan yang terdiri dari tipologi mantap, peralihan dan dinamis, menurut ciri kawasan dapat diklasifikasikan sbb. :

1. Tipologi mantap; menurut perkembangannya, kawasan ini sudah terbangun fisiknya dan secara umum kondisinya masih baik dan tidak banyak perubahan fungsi. Pada umumnya kawasan ini merupakan hasil dari perencanaan kota yang cukup matang, sehingga perencanaan prasarana dan sarana sangat memadai. Terhadap kawasan dengan tipologi mantap ini, pengelolaan kawasan dilakukan melalui program pemugaran dan/atau pemeliharaan lingkungan, dengan perencanaan bersifat rigid atau tidak memberi peluang perubahan;
2. Tipologi peralihan menuju mantap; menurut perkembangannya kawasan ini sebagian sudah terbangun dengan kondisi fisik masih relatif baik, tetapi sebagian lagi belum terbangun atau bila sudah terbangun namun kondisinya cenderung menurun. Pengelolaan terhadap kawasan ini dilakukan melalui program perbaikan lingkungan dan pemugaran, dengan perencanaan bersifat fleksibel.
3. Tipologi peralihan menuju dinamis; menurut perkembangannya kawasan ini sebagian sudah terbangun dan sebagian lagi belum terbangun, secara umum kondisinya menurun dan terjadi perubahan fungsi yang kurang diimbangi dengan penyediaan prasarana dan sarana kota. Pengelolaan terhadap kawasan seperti ini, dilakukan melalui program perbaikan lingkungan dan peremajaan, dengan perencanaan bersifat fleksibel.
4. Tipologi dinamis; menurut perkembangannya, kawasan ini sebagian sudah terbangun dan ada pula yang belum terbangun. Secara umum kondisinya ada yang masih cukup baik maupun yang cenderung buruk dan pada beberapa bagian fungsi kawasan berkembang dengan cepat. Pada umumnya kawasan ini merupakan kawasan yang kurang terencana dengan baik, sehingga perencanaan prasarana dan sarana kurang memadai. Pengelolaan kawasan ini dilakukan melalui peremajaan dan/atau pembangunan baru, dengan perencanaan bersifat fleksibel;

Pasal 10 s.d 11 :
Cukup jelas

Pasal 12
ayat (1) dan (2) :
Cukup jelas
ayat 3 :

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Penataan Ruang ditetapkan bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Tingkat I berisi:

- a. Arahana Pengelolaan Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya.
- b. Arahana Pengelolaan Kawasan Perdesaan, Kawasan Perkotaan dan Kawasan Tertentu.
- c. Arahana Pengembangan Kawasan Permukiman, Kehutanan Pertanian, Pertambangan, Perindustrian, Pariwisata dan Kawasan lainnya.
- d. Arahana Pengembangan sistem Pusat permukiman perdesaan dan perkotaan.
- e. Arahana Pengembangan Sistem Prasarana Wilayah yang meliputi prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, pengairan dan prasarana pengelolaan lingkungan.
- f. Arahana pengembangan kawasan yang diprioritaskan.
- g. Arahana Kebijakan Tata Guna Tanah; Tata Guna Air, Tata Guna Udara, Tata Guna Sumber Daya Alam lainnya, serta memperhatikan keterpaduan dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan.

Sesuai dengan kondisi kota Jakarta maka Rencana Tata Ruang Wilayah meliputi arahan kawasan hijau, kawasan permukiman, kawasan ekonomi prospektif, sistem pusat kegiatan, sistem prasarana wilayah, kawasan diprioritaskan dan intensitas ruang.

ayat (4) dan (5) :
Cukup jelas

Pasal 13
Persebaran penduduk Jakarta Tahun 2010 direncanakan berdasarkan :

- a) Perkembangan kependudukan Jakarta dan Botabek 15 tahun terakhir per kecamatan
- b) Rencana pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam RUTR 2005

- c) Perkembangan pemanfaatan ruang menurut fungsinya
- d) Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup hingga tahun 2010
- e) Kebijakan persebaran penduduk guna keseimbangan pemantapan ruang yang ingin dicapai.

Atas dasar tsb, persebaran penduduk Jakarta Pusat direncanakan dapat menampung 1,35 juta (10,8%), Jakarta Utara direncanakan dapat menampung 2,2 juta (17,6%), Jakarta Barat direncanakan dapat menampung 2,95 juta jiwa (23,6%), Jakarta Timur direncanakan dapat menampung 2,8 juta jiwa (22,4%) dan Jakarta Selatan direncanakan dapat menampung 3,2 juta jiwa (25,6%).

Pasal 14
ayat (1) dan (2)
Cukup jelas
ayat (3) huruf a :

RTH berbentuk areal dengan fungsi sebagai fasilitas umum merupakan areal penghijauan yang berupa tanaman dan atau pepohonan yang terdiri dari: hutan kota, taman kota, taman lingkungan/lempat bermain, lapangan olah raga, dan pemakaman

ayat (3) huruf b :
RTH berbentuk jalur dengan fungsi sebagai pengaman adalah areal berbentuk memanjang yang merupakan areal penghijauan yang dapat berupa tanaman rumput dan atau pepohonan sesuai dengan fungsinya yang terdiri dari: pengaman sungai, pengaman waduk/situ, pengaman pantai, pengaman kereta api, pengaman jalan tol, pengaman bandara, dan pengaman listrik tegangan tinggi

ayat (3) huruf c :
RTH berbentuk hijau budidaya per anian adalah areal yang difungsikan untuk budidaya pertanian milik perorangan, badan hukum, atau pemerintah

- ayat (4) :
- Prosentase luas ruang terbuka hijau sebesar 13,94% atau seluas ± 9.544 Ha adalah areal yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembangan ruang terbuka hijau (luas seluas ± 340 Ha dan ruang terbuka hijau binaan seluas ± 9.204 Ha.
 - Luas ruang terbuka hijau lindung eksisting yang dikelola sebagai hutan lindung, cagar alam, hutan wisata di Penjaringan seluas ± 170 Ha dan di daratan pulau seluas ± 171 Ha.
 - Luas ruang terbuka hijau binaan eksisting di darat yang dikelola sebagai hutan kota, taman kota, taman lingkungan, tempat bermain, lapangan olah raga, dan pemakaman sebagai fasilitas umum/fasilitas sosial seluas ± 1.852 Ha, direncanakan perluasan sampai tahun 2010 menjadi seluas 2.538 Ha. termasuk ruang terbuka hijau dalam persil sebagai hijau private dan RTH dari peremajaan ± 43 Ha dan dari refunctionalisasi taman ± 179 Ha.
 - Luas RTH binaan eksisting yang dikelola sebagai jalur pengaman tegangan tinggi, jalan tol, sungai dan RTH pengaman fungsi khusus (Pelabuhan Udara Halim Perdanakusuma dan Markas Besar TNI di Cilangkap) seluas ± 723 Ha direncanakan sampai tahun 2010 menjadi seluas ± 2.818 Ha termasuk penghijauan di Daerah Milik Jalan
 - Luas RTH binaan eksisting yang dikelola sebagai penghijauan pulau seluas ± 51 Ha, direncanakan perluasan sampai tahun 2010 menjadi seluas ± 190 Ha.
 - Luas RTH binaan eksisting yang dikelola sebagai areal budidaya pertanian seluas ± 3.657 Ha yang keberadaannya akan dipertahankan sampai tahun 2010.

ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 15
ayat (1) dan (2) :
Cukup jelas
ayat (3) :

Penetapan fasilitas umum/fasilitas sosial pada kawasan permukiman dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan penduduk pada kawasan tsb berdasarkan jumlah penduduknya. Untuk itu fasilitas umum/ fasilitas sosial yang digunakan sebagai standar kebutuhan ditetapkan sebagaimana Lampiran Peraturan Daerah ini. Adapun jumlah jiwa pada setiap unit rumah/keluarga sebagai dasar penetapan perhitungan kebutuhan fasilitas umum/fasilitas sosial ditetapkan rata-rata 4,5 jiwa untuk setiap unit rumah/keluarga.

Ayat (4)

ayat (4) :

Rincian kebutuhan sarana lingkungan sesuai dengan jenis fasilitas umum/fasilitas sosial dan berdasarkan besaran jumlah penduduk dan jenisnya pada kawasan itu dapat dilihat pada standar fasilitas sosial dan fasilitas umum di Lampiran Perda ini.

ayat (5) :

Cukup jelas

Pasal 16

ayat (1) s.d (3) :

Cukup jelas

ayat (4)

huruf a s.d b :

Cukup jelas

huruf c :

Industri perakitan ringan yang dimaksud adalah perakitan barang-barang produk industri yang diterima dalam keadaan terurai meliputi perakitan alat olahraga, kedokteran, mainan anak-anak, komputer, dll yang sejenis.

ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

ayat (1)

Pusat kegiatan adalah unsur pembentuk struktur ruang kota yang berupa kawasan yang cukup luas dengan kegiatan yang bersifat multi fungsi antara lain pusat pemerintahan, perkantoran, perdagangan, jasa, pusat pelayanan, dan permukiman secara terbatas.

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Pusat Kegiatan Utama adalah pusat kegiatan dengan skala pelayanan tingkat kota, regional, nasional dan internasional. Untuk fasilitas umum/fasilitas sosial minimal pelayanan tingkat Kotamadya.

Yang dimaksud Sistem Pusat Kegiatan Penunjang adalah pusat kegiatan dengan skala pelayanan lokal atau maksimal tingkat bagian wilayah kotamadya. Untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial minimal tingkat kecamatan.

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

huruf a :

Kawasan Medan Merdeka merupakan civic center yang mengandung kegiatan sosial budaya dan pusat pemerintahan nasional dan daerah serta kegiatan yang bersifat umum yaitu: tempat ibadah, museum nasional, gallery nasional. Kawasan ini dibatasi oleh jalan Medan Merdeka Utara, Medan Merdeka Timur, Medan Merdeka Selatan dan Medan Merdeka Barat. Sejak peraturan ini ditetapkan maka pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kawasan Medan Merdeka secara bertahap akan ditata kembali.

huruf b :

Untuk menampung kegiatan perkantoran perwakilan negara asing secara bertahap diarahkan ke kawasan antara Jalan Jend. Sudirman, Jalan Jend. Gatot Subroto, dan Jalan H.R. Rasuna Said serta Jalan M.H. Thamrin. Khusus untuk tempat kediaman perwakilan negara asing masih ditetapkan di kawasan Menteng dan Kebayoran Baru, sedangkan untuk kegiatan perkantoran selain di lokasi yang ditetapkan tsb masih diperkenankan pada lokasi yang ada sekarang.

huruf c :

Pusat rekreasi dimaksud sesuai dengan fungsi pengembangannya mempunyai skala pelayanan tingkat propinsi dan nasional.

huruf d :

Kawasan gelanggang olahraga Senayan difungsikan sebagai pusat olahraga tingkat nasional dan internasional.

huruf e :

Pusat kesehatan yang dimaksud merupakan pusat pelayanan kesehatan dan merupakan rujukan dari rumah sakit di bawahnya dengan pelayanan tingkat propinsi.

huruf f :

Pusat kesenian yang dimaksud merupakan pusat kesenian dan gedung pertunjukan tingkat propinsi.

huruf g :

Pusat distribusi barang yang dimaksud merupakan tempat distribusi jenis barang tertentu tingkat regional dan tingkat propinsi dengan fasilitas penunjangnya.

Pasal 18 :

Cukup jelas

Pasal 19

ayat (1) s.d (4) :

Cukup jelas

ayat (5) :

Secara bertahap lintasan operasi sarana angkutan umum akan diatur sbb.:

- angkutan bis besar hanya pada jalan arteri;
- angkutan bis sedang hanya pada jalan kolektor;
- angkutan mikrolet hanya pada jalan lokal

ayat (6) :

Kebijakan pembatasan lalu lintas tidak hanya dimaksudkan untuk mendorong para pemakai angkutan pribadi beralih ke angkutan umum tetapi juga untuk menjerahkan agar dapat disediakan sistem angkutan umum yang memadai.

Cara-cara yang akan diterapkan dalam rangka pembatasan lalu lintas pribadi sangat tergantung pada kondisi dan situasi yang tepat yang antara lain dapat dilakukan melalui pengaturan perparkiran, diberlakukannya perpajakan dan biaya izin tahunan yang lebih tinggi maupun diberlakukannya "Area Licensing System".

ayat (7) s.d (11) :

Cukup jelas

Pasal 20

ayat (1) :

Cukup jelas

ayat (2) :

Proyeksi pelayanan air bersih ditingkatkan menjadi 38 m³/dtk pada tahun 2010 yang dihitung berdasarkan kebutuhan domestik/rumah tangga per orang per hari ditambah dengan proyeksi kebutuhan perkantoran, perdagangan, jasa, industri dan pelabuhan. Kondisi eksisting kemampuan produksi pada tahun 1999 adalah sebesar 16,13 m³/dtk meningkat menjadi 17,68 m³/dtk pada tahun 2000 dan mencapai 38 m³/dtk pada tahun 2010.

ayat (3) :

Cukup jelas

Pasal 21

ayat (1) dan (2) :

Cukup jelas

ayat (3)

huruf a :

Normalisasi sungai adalah upaya yang dilakukan terhadap badan sungai sehingga kapasitas badan sungai sesuai dengan debit air yang diinginkan dengan masih mempertahankan pola alamiah sungainya.

huruf b s.d d :

Cukup jelas

ayat (4) dan (8) :

Cukup jelas

Pasal 22

huruf a :

Sebagian besar kebutuhan air di DKI Jakarta dipenuhi dari hasil pengolahan air baku yang berasal dari waduk Jatiluhur melalui Kanal Tarum Barat dan sebagian kecil dari sungai Cisadane.

huruf b :

Saluran irigasi adalah saluran air permukaan yang berfungsi untuk menyalurkan air ke lahan pertanian terutama pada wilayah Barat Laut, Timur Laut dan Selatan.

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

ayat (1) dan (2) :

Cukup jelas

ayat (3) :

Pengelolaan sampah dari sumber, baik dari rumah tangga maupun instansional ditangani secara berjenjang, dari sumber ke lokasi penampungan sementara sampai ke lokasi pembuangan akhir. Untuk lebih meningkatkan efisiensi dan mengoptimalkan pemanfaatan prasarana sampah harus diupayakan pengelolaan yang didukung oleh teknologi tepat guna.

Pembakaran sampah secara individu sudah sejak lama dilarang melalui Keputusan Gubernur DKI Jakarta. Penimbunan sampah secara terbuka (dumping system) juga tidak dilakukan.

Cara penanganan yang dilakukan hingga saat ini di tempat pembuangan akhir adalah sanitary landfill. Dalam rangka meningkatkan efisiensi pemanfaatan prasarana sampah perlu segera ditindak lanjuti pemanfaatan teknologi incinerator sebagai cara pembuangan sampah. Teknologi incinerator yang akan dimanfaatkan adalah incinerator yang mampu menghasilkan emisi/limbah gas sesuai dengan ketentuan baku mutu udara yang diijinkan sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan DKI Jakarta.

ayat (4) :

Lokasi pembuangan akhir limbah bahan berbahaya beracun (B3) terletak di Cibinong yang dikelola oleh pihak swasta. Berbagai kegiatan yang menghasilkan limbah berbahaya dan beracun di DKI Jakarta wajib membuang limbah tersebut ke lokasi dimaksud yang pelaksanaannya diatur dalam ketentuan tersendiri. Untuk lebih mengamankan cara penanganan di lokasi sumber limbah sampai ke tempat pembuangan akhir perlu disediakan beberapa lokasi penampungan sementara yang pemilihan lokasinya harus memenuhi kriteria, terutama kriteria tidak mengganggu lingkungan hidup, kriteria keselamatan kerja, dan dekat ke jalan arteri menuju Cibinong.

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Fasilitas telekomunikasi yang terjamin keandalannya dimaksud adalah pelayanan telekomunikasi berlangsung 24 jam dengan kualitas suara, kecepatan dan ketepatan akses yang tinggi.

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

ayat (1)

huruf a :

Yang dimaksud dengan pola sifat lingkungan adalah pengelompokan lokasi lingkungan atau kawasan yang memiliki kesamaan ditinjau dari segi kependudukan, bangunan, kegiatan ekonomi dan nilai tanah sehingga membentuk pola yang digolongkan dalam Daerah Padat, Daerah Kurang Padat dan Daerah Tidak Padat.

Berdasarkan pola sifat lingkungan dan nilai KLB yang ditetapkan pada setiap lokasi/kawasan, ukuran intensitas ruang lainnya yaitu nilai KDB, Ketinggian Bangunan, KDH dan KTB ditetapkan sebagaimana tercantum pada Tabel 03, Tabel 04, dan Tabel 05 pada Lampiran I Peraturan Daerah ini.

Daya dukung dan daya tampung kawasan merupakan indikator kemampuan suatu kawasan untuk mendukung dan menampung besaran fungsi ruang. Penetapan daya dukung dan daya tampung dipengaruhi beberapa variabel yaitu kondisi infrastruktur, kelayakan investasi, arsitektur kota, dan jumlah penduduk dan tenaga kerja formal yang dapat ditampung. Berdasarkan pertimbangan daya dukung dan daya tampung ini, intensitas ruang dijabarkan menjadi Koefisien Lantai Bangunan di tiap kotamadya sebagaimana tercantum pada Gambar 34, Gambar 35, Gambar 36, Gambar 37, dan Gambar 38 Lampiran II Peraturan Daerah ini.

Terhadap bangunan yang sudah berdiri dengan perizinan sebelum penetapan Peraturan Daerah ini boleh tetap dilaksanakan dan dapat melakukan renovasi sesuai dengan izin yang dimiliki selama tidak merubah struktur utama dan atau

masa tanggunannya dengan tetap melunasi kewajiban denda yang melekat di dalam perizinan yang dimiliki.

huruf b :

Cukup jelas

huruf c

Dalam penetapan besaran ruang di tiap lokasi dan atau kawasan berdasarkan fungsi tertentu, nilai KLB merupakan komponen awal yang dapat menggambarkan besaran ruang (seluruh luas lantai bangunan) yang direncanakan dan dapat digunakan untuk penetapan komponen2 lainnya yang terdapat pada tabel intensitas ruang.

ayat (1)

huruf d :

Besaran nilai dalam komponen intensitas ruang akan diperoleh dari tabel setelah nilai KLB ditetapkan pada suatu lokasi dan atau kawasan masing-masing, nilai maksimal KDB dalam prosentase, nilai maksimal ketinggian bangunan dalam lapis/lantai, nilai minimal KDH dalam prosentase, dan nilai maksimal KTB dalam prosentase.

huruf e :

Cukup jelas.

ayat (2) dan (3) :

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

huruf a :

Persebaran penduduk di Wilayah Kotamadya Jakarta Pusat pada tahun 2010 sebesar 1.350.000 jiwa merupakan penjumlahan penduduk kecamatan sbb.:

- Kecamatan Tanah Abang	: 246.300 jiwa
- Kecamatan Menteng	: 137.500 jiwa
- Kecamatan Senen	: 143.600 jiwa
- Kecamatan Johar Baru	: 119.400 jiwa
- Kecamatan Kemayoran	: 288.600 jiwa
- Kecamatan Sawah Besar	: 159.000 jiwa
- Kecamatan Gambir	: 136.800 jiwa

Berdasarkan daya dukung dan daya tampung tenaga kerja formal tahun 2010 untuk Kotamadya Jakarta Pusat, tenaga kerja formal yang dapat ditampung termasuk tenaga kerja penglaju, sebesar 1.800.000 jiwa;

huruf b :

Persebaran penduduk di Wilayah Kotamadya Jakarta Utara pada tahun 2010 sebesar 2.200.000 jiwa merupakan penjumlahan penduduk kecamatan sbb.:

- Kecamatan Penjarangan	: 440.700 jiwa
- Kecamatan Pademangan	: 296.600 jiwa
- Kecamatan Tanjung Priok	: 452.600 jiwa
- Kecamatan Koja	: 430.000 jiwa
- Kecamatan Kelapa Gading	: 208.400 jiwa
- Kecamatan Cilincing	: 340.000 jiwa
- Kecamatan Kepulauan Seribu	: 31.700 jiwa

Berdasarkan daya dukung dan daya tampung tenaga kerja formal tahun 2010 untuk Kotamadya Jakarta Utara, tenaga kerja formal yang dapat ditampung termasuk tenaga kerja penglaju, sebesar 1.800.000 jiwa;

huruf c :

Persebaran penduduk di Wilayah Kotamadya Jakarta Barat pada tahun 2010 sebesar 2.950.000 jiwa merupakan penjumlahan penduduk kecamatan sbb.:

- Kecamatan Kebon Jeruk	: 490.000 jiwa
- Kecamatan Kembangan	: 444.100 jiwa
- Kecamatan Cengkareng	: 435.800 jiwa
- Kecamatan Kalideres	: 295.200 jiwa
- Kecamatan Palmerah	: 318.000 jiwa
- Kecamatan Taman Sari	: 211.900 jiwa

Berdasarkan daya dukung dan daya tampung tenaga kerja formal tahun 2010 untuk Kotamadya Jakarta Barat, tenaga kerja formal yang dapat ditampung termasuk tenaga kerja penglaju, sebesar 1.400.000 jiwa;

huruf d

ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 41
ayat (1):
Cukup jelas
ayat (2)
huruf a:

Tanaman keras berkanopi besar adalah tumbuhan jenis pepohonan berdaun lebat dan berusia panjang yang memiliki diameter lingkaran tutupan daun relatif besar (lebih dari 5 meter). Pengembangan penggunaan tanaman keras berkanopi besar dalam pemeliharaan dan pembangunan baru ruang terbuka hijau dimaksudkan untuk meningkatkan efektivitas ruang terbuka hijau sebagai paru-paru kota (penghasil oksigen), kehijauan kota, estetika lingkungan, dan fungsi sebagai peneduh. Pepohonan berkanopi besar cocok dikembangkan di sepanjang sisi sungai, sekeliling lapangan olah raga, halaman gedung, lapangan parkir dsb. Untuk peneduh di pinggir jalan, dipilih jenis pepohonan yang tingkat guguran daunnya rendah serta perakaran yang tidak merusak jalan/trotoar.

huruf b s.d g
Cukup jelas

ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 42
ayat (1) s.d (5):
Cukup jelas
ayat (6):

Mengacu ke Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya dan Keputusan Gubernur DKI Jakarta tentang Pemugaran Kawasan Menteng dan Kebayoran Baru, maka kawasan yang telah tergolong mantap, memiliki nilai sejarah, budaya serta arsitektur khas harus dikelola dengan cermat.

Perubahan fungsi pemanfaatan ruang untuk kawasan-kawasan seperti ini harus dikendalikan secara khusus dengan berpedoman kepada ketentuan yang berlaku yang berkaitan dengan pengelolaan cagar budaya.

Pasal 43
ayat (1)

Fasilitas yang dibutuhkan kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa yang harus disediakan berupa kantin, tempat parkir, ruang tunggu, ruang terbuka untuk umum, fasilitas peribadatan dan fasilitas lainnya, di dalam persil atau gedung, jembatan penyeberangan dan sebagainya bagi pekerja setempat maupun pengunjung. Penyediaan berbagai fasilitas tsb harus dilakukan sebagai bagian integral dari pengembangan kawasan secara terpadu.

ayat (2)
Kebutuhan fasilitas perdagangan/pertokoan dalam ruang yang menyatu seperti mall, plaza, pasar swalayan, dan pertokoan harus menyediakan ruangan tempat usaha bagi Golongan Usaha Skala Kecil (GUSK) seluas 10~ % dari luas keseluruhan lantai tempat usaha yang dibangun. Keseluruhan ruang untuk perdagangan dikelola sedemikian rupa sehingga harga sewa tempat usaha dapat dijangkau oleh GUSK, dan barang/jasa yang dijual oleh GUSK diatur agar dapat saling melengkapi dengan kegiatan utama perdagangan di bangunan/komplek bangunan tsb. Penyediaan ruangan tempat usaha bagi GUSK ini tidak boleh dialihkan ke lokasi lain atau diganti dengan bentuk apapun.

ayat (3)
Cukup jelas

ayat (4)
Pada kawasan campuran perumahan dan bangunan umum berbentuk pita, dipersyaratkan:

1. Kebutuhan ruang untuk manuver dan parkir kendaraan harus disediakan di dalam perpejalan;
2. Menyediakan ruang untuk fasilitas pejalan kaki secara menerus;
3. Menanam pepohonan untuk peneduh di dalam perpejalan.

Pada kawasan campuran perumahan dan bangunan umum berbentuk superblok, dipersyaratkan:

1. Fasilitas umum, fasilitas sosial dan sarana parkir disediakan di dalam areal yang dikelola yang jenis dan jumlahnya disesuaikan dengan standar;
2. Koefisien Dasar Hijau diwujudkan dengan ruang terbuka hijau yang mengandung tanaman pepohonan pelindung.

Besarnya proporsi ruang untuk perumahan disesuaikan dengan kategori pola sifat lingkungan setempat, sbb.:

1. Pada kategori padat, ruang untuk perumahan 35% dan bukaan perumahan 65%;
2. Pada kategori kurang padat, ruang untuk perumahan 50% dan bukaan perumahan 50%;
3. Pada kategori tidak padat, ruang untuk perumahan 65% dan bukaan perumahan 35%.

Pola sifat lingkungan dimaksud ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.

ayat (5)
Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1893 tahun 1993 tentang Tindakan Administratif Bagi Perusahaan/Industri/Kegiatan Yang Menyebabkan Kerusakan Dan Pencemaran Lingkungan di DKI Jakarta Wajib Mengolah Limbah Cair Agar Memenuhi Baku Mutu Limbah.

ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 44
huruf a

Panduan Rancang Kota (PRK) disusun sebagai penjabaran dari RTRW Kecamatan atas kawasan-kawasan bersifat strategis dan atau pusat-pusat kegiatan kota sehingga pembangunannya tidak bersifat individual atau per persil tetapi per kawasan sehingga diperoleh penataan ruang yang terpadu. Panduan Rancang Kota digambarkan dalam tiga dimensi dalam skala 1 : 1.000 dan atau 1 : 500. Pedoman Pembangunan Kota (kawasan) merupakan lanjutan dari Panduan Rancang Kota yang memuat rencana implementasi dari PRK dan antara lain berisikan uraian mengenai pembagian kewajiban pembangunan prasarana, fasilitas sosial, dan fasilitas umum berdasarkan alokasi pemanfaatan ruang yang diperoleh masing-masing pemilik tanah, tahapan pembangunan, dan pengelolaan kawasan. Panduan Rancang Kota dan Pedoman Pembangunan Kota (kawasan) ditetapkan dengan keputusan Gubernur dan menjadi dasar penetapan kewajiban pengembangan dalam penerbitan SIPPT.

huruf b s.d f
Cukup jelas

Pasal 45
huruf a s.d b :
Cukup jelas
huruf c :

Lintasan Fatmawati - Kota melalui jalur Blok M - Bundaran HI - Harmoni dengan pembangunan di bawah tanah (*sub-way*) mulai dari Bundaran Senayan sampai dengan Harmoni, selebihnya dibangun di atas tanah (*elevated*).

Lintasan Duri - Kemayoran melalui jalur perbatasan Tangerang - Duri - Sawah Besar - Kemayoran sampai perbatasan Bekasi, dibangun sebagian di permukaan, sebagian di atas tanah dan kemungkinan sebagian di bawah tanah.

huruf d s.d f
Cukup jelas

Pasal 46
huruf a
butir 5 :

Meningkatkan efisiensi manajemen pengelolaan air bersih dimaksudkan sbb.:

- a. Peningkatan yang dimaksud adalah dapat dilaksanakan kerjasama dengan pihak swasta atas prinsip kesetaraan, keadilan dan saling menguntungkan.
- b. Tarif air bersih harus terjangkau dan berkeadilan bagi masyarakat.

huruf b.....

Cukup jelas

Reservoir pada dasarnya merupakan tempat penyimpanan sebagai persediaan yang dapat dibedakan atas reservoir alami reservoir buatan. Cekungan akifer dibawah lapisan permukaan baik akifer bebas maupun akifer tertekan sesungguhnya merupakan reservoir bawah tanah. Pengisian reservoir secara buatan dilakukan dengan beberapa cara antara lain melalui metode buangan langsung, metode infiltrasi buatan dan metode injeksi.

d s.d h :

Cukup jelas

yang dimaksud dengan perlindungan terhadap daerah resapan kemungkinan pencemaran dan perusakan lingkungan adalah upaya yang dilakukan untuk mencegah terjadinya pencemaran membuat septictank yang baik dan memenuhi standar untuk limbah domestik, pembuangan sampah harus terkendali, limbah industri dll.

peningkatan kapasitas dan daya tampung prasaranaendalian banjir pada tingkat banjir 100 tahunan untuk Banjir Barat menjadi 500 M3/detik, pembangunan sodetan Ciliwung dengan kapasitas 600 M3/detik, peningkatan daya tampung Drain menjadi 510 M3/detik, pembangunan saluran sungai Sunter-Cakung dengan kapasitas 220 M3/detik, pembangunan saluran penghubung sungai Angke-Cisadane dengan kapasitas 135 M3/detik, dimulainya pelaksanaan Banjir Kanal Timur kapasitas 370 M3/detik serta optimalisasi dan normalisasi utama.

d e :

Cukup jelas

Cukup jelas

yang dimaksud dengan sistem modular adalah suatu sistem pemrosesan air limbah yang dibuat per paket (per modul) dengan kapasitas kecil (terbatas). Sistem ini dapat diperluas dengan menambah paket-paket (modul-modul) sesuai kapasitas yang diperlukan.

d e :

Cukup jelas

d c :

Cukup jelas

incinerator yaitu alat pembakar sampah yang menggunakan pembakaran sempurna sehingga tidak mempunyai dampak pencemaran udara.

d h :

Cukup jelas

cat penjelasan Pasal 24 ayat (4)

Cukup jelas

d c :

Cukup jelas

SPBG adalah singkatan dari Stasiun Penyalur Bahan Bakar

Gas adalah singkatan dari Stasiun Penyalur Bahan Bakar Gas.

yang dimaksud dengan pembangunan SPBG baru adalah pembangunan SPBG yang dialokasikan tapaknya pada SPBU yang telah di atas tanah peruntukan jalur hijau taman, pengamanan

sungai dan sebagainya. Hal ini dimaksudkan untuk melaksanakan program "langit biru" secara bertahap.

huruf e

Cukup jelas

Pasal 52 s.d 53

Cukup jelas

Pasal 54

ayat (1) dan (2) :

Cukup jelas

ayat (3)

huruf a :

Cukup jelas

huruf b

Lokasi penting pada pemantauan kualitas dan debit air sungai adalah lokasi-lokasi yang terletak di perbatasan wilayah Jakarta dengan Botabek dan lokasi-lokasi yang letaknya di sungai-sungai utama setelah pertemuan beberapa sungai atau sebelum muara.

ayat (4) dan (5) :

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

ayat (1)

Di dalam kegiatan penataan ruang, penatagunaan udara juga memiliki nilai yang sangat penting untuk penyediaan koridor transportasi, telekomunikasi, transmisi listrik, bangunan tinggi, bangunan atas tanah, bangunan atas air dan ruang pandang. Pemanfaatan ruang udara juga harus memperhatikan pengendalian kualitas udara. Penurunan kualitas udara akan mengakibatkan penurunan derajat kesehatan masyarakat dan komponen lingkungan lainnya terutama vegetasi dan populasi burung. Sebagai kota pantai, di Jakarta terdapat kawasan hutan pantai serta pulau-pulau kecil.

Pulau Rambut dan Pulau Dua merupakan tempat persinggahan burung dari negara lain secara musiman. Populasi burung juga memanfaatkan Pantai Jakarta sebagai tempat mencari makan. Oleh karena itu pemanfaatan ruang udara untuk jalur-jalur terbang burung dari kawasan pantai ke pulau tempat migrasi tsb perlu dikelola dengan cermat.

ayat (2)

huruf a :

Pembangunan kota Jakarta selain membawa manfaat bagi masyarakatnya juga menimbulkan kerugian lingkungan yang berakibat kepada penurunan kesehatan masyarakat. Untuk menanggulangi dan sekaligus mencegah penurunan kualitas lingkungan tsb perlu ditingkatkan pelaksanaan program pengembangan hutan kota, program penghijauan kota dan pengendalian kualitas udara terhadap sumber-sumber pencemar bergerak yakni kendaraan bermotor dan sumber-sumber pencemar tidak bergerak yakni industri, bangunan umum, rumah tangga dan pembakaran sampah yang tidak memenuhi ketentuan. Yang dimaksud dengan gas hasil bakar adalah gas-gas yang terbentuk akibat proses pembakaran bahan bakar khususnya gas CO₂.

huruf b

Penatagunaan udara secara khusus mengandung beberapa kebijakan yang menyangkut persinggungan antara pemanfaatan ruang udara dengan tanah yaitu :

- Menjaga zona pengamanan lintas penerbangan dan lokasi bandar udara dari kemungkinan pembangunan yang tidak relevan dengan fungsinya.
- Mengoptimalkan pengembangan bentang alam (skyline) kota, di antaranya dengan mengatur Koefisien Lantai Bangunan dan Tinggi Bangunan termasuk jalan-layang dan/ atau susun.
- Pengaturan koridor-koridor dan penggunaan frekuensi radio, microwave, elektromagnetik.
- Pengaturan jalur transmisi dan distribusi tenaga listrik tegangan tinggi.

huruf c.....

Evaluasi kesesuaian rencana tata ruang terhadap pemanfaatan ruang dilakukan dengan cara menelaah bentuk pemanfaatan ruang dan perizinan yang dimiliki.

Salah satu hasil evaluasi adalah rumusan rekomendasi, yakni saran tindak lanjut terhadap kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Perizinan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang terutama adalah : Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dan Izin Mendirikan Bangunan. Penerbitan izin sebagaimana dimaksud di atas didukung oleh rekomendasi yang diterbitkan oleh instansi terkait, terutama rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang tata kota dalam bentuk Ketetapan Rencana Kota dan Rencana Tata Letak Bangunan, rekomendasi dari instansi pertanahan, rekomendasi Komisi AMDAL, rekomendasi Manajemen Lalu Lintas. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan, Izin Undang-undang Gangguan, Izin Pariwisata, dan atau perizinan lain atas penggunaan tanah bangunan harus tetap didasarkan kepada peruntukan tanah yang ditetapkan dalam rekomendasi Ketetapan Rencana Kota

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Pengumuman atau penyebarluasan rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam pasal ini merupakan kewajiban Pemerintah Daerah.

Pasal 81

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Penyelenggaraan musyawarah antara pihak yang berkepentingan untuk menetapkan penggantian yang layak atas bangunan terhadap status tanah dan ruang udara yang semula dimiliki oleh masyarakat harus mempertimbangkan hak private masyarakat.

Pasal 82

Penggantian yang layak diberikan kepada masyarakat yang melepaskan sebagian atau sepenuhnya hak atas ruang sebagai akibat dari pelaksanaan rencana tata ruang berdasarkan peraturan undang-undang, hukum adat, atau kebiasaan yang berlaku. Besarnya penggantian yang layak dapat ditentukan berdasarkan nilai objek pajak atau harga pasar yang berlaku saat itu, atau berupa rencana modal atau unsur saham, dan atau bentuk fisik lain seperti subsidi tanah yang ditentukan berdasarkan nilai tambah yang dihasilkan sebagai akibat adanya perubahan nilai ruang, dengan cara mengurangi tingkat kesejahteraan dari masyarakat yang bersangkutan.

Apabila dalam perubahan status tanah dan ruang udara yang semula dimiliki masyarakat tidak tercapai kesepakatan antara pihak berkepentingan, maka hal ini tidak meniadakan hak masyarakat untuk melepaskan hak atas tanahnya kepada pihak lain terbatas hanya kepada pihak yang telah ditunjuk Pemerintah Daerah.

Pasal 83

a :

Cukup jelas

b :

Peran serta masyarakat di dalam kegiatan penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang

diselenggarakan dalam bentuk berbagai kegiatan masyarakat yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri.

Kegiatan penyusunan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang mengacu kepada kaidah, peraturan dan pedoman-pedoman yang berlaku. Dalam melaksanakan kewajiban, baik pemerintah maupun masyarakat yang ikut berperan serta wajib mentaati peraturan-peraturan yang ditetapkan.

huruf c

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Peran serta masyarakat dalam penyusunan Rencana Tata Ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan hak masyarakat, sehingga Pemerintah Daerah wajib menyelenggarakan pembinaan agar kegiatan peran serta di masyarakat dapat terselenggara dengan baik. Bagi DKI Jakarta peran serta masyarakat dikaitkan dengan hirarkhi rencana tata ruang yang meliputi peran serta masyarakat di dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta, Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya, Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan dan Rencana Teknik Ruang Kota. Peran serta masyarakat dimaksud diatur sbb.:

- Dalam rangka penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta lingkup peran serta masyarakat mencakup perumusan tujuan, kebijakan dan sasaran pengembangan tata ruang wilayah propinsi. Kelompok-kelompok masyarakat yang ikut serta antara lain meliputi institusi kelompok pemuda dan tokoh agama, kelompok profesi dan intelektual yang berkaitan dengan pengembangan tata ruang Kotamadya. Cara serta penyampaian pendapat dilakukan dengan melalui-penyebaran angket dan atau penyelenggaraan diskusi. Waktu serta dilakukan setiap lima tahun sekali yakni pada saat penyelenggaraan evaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta dan atau pada saat penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta yang baru. Kelembagaan yang menangani kegiatan ini dibentuk tersendiri dan bersifat tidak permanen.
- Dalam rangka Penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan, lingkup peran serta masyarakat meliputi pengkajian pengembangan lingkungan dan atau proyek. Kelompok-kelompok masyarakat yang ikut serta antara lain meliputi LKMD, PKK dan Karang Taruna. Waktu serta dilakukan setiap 5 tahun sekali yakni pada saat penyelenggaraan evaluasi Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan dan atau pada saat penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan. Kelembagaan yang menangani kegiatan ini dibentuk tersendiri dan tidak permanen.
- Dalam rangka Penyusunan Rencana Teknik Ruang Kota lingkup peran serta masyarakat mencakup pengkajian pengembangan lingkungan dan atau proyek. Cara serta penyampaian pendapat dilakukan dengan melalui-penyebaran angket dan atau diskusi. Waktu serta dilakukan untuk setiap kasus. Kelembagaan pelaksanaannya ditangani oleh Komisi Tetap yang dibentuk oleh Gubernur yang keanggotaannya merupakan perwakilan dari Instansi Pemerintah Daerah dan Unsur Masyarakat.

Pasal 86

Tata cara peran serta masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) dilaksanakan dengan pemberian saran, pertimbangan, pendapat, tanggapan, keberatan, masukan terhadap informasi tentang arah pengembangan potensi dan masalah tata ruang. Penyampaian saran, pertimbangan, pendapat, keberatan, dan atau masukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan secara lisan atau tertulis kepada Gubernur Kepala Daerah. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara peran serta masyarakat dan proses perencanaan tata ruang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 137 TAHUN 2007

TENTANG

PERUBAHAN ATAS KEPUTUSAN GUBERNUR NOMOR 1516 TAHUN 1997
TENTANG RENCANA RINCI TATA RUANG UNTUK WILAYAH KECAMATAN
DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, maka Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Keputusan Gubernur Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang untuk Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta perlu disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang tersebut;
- b. bahwa sebagai penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan wilayah Kota Administrasi penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang untuk wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus menunggu terbitnya Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- c. bahwa Keputusan Gubernur Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta merupakan aturan dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang yang lebih rinci dan teknis pada tingkat kecamatan, masa berlakunya berakhir pada 22 September 2007;
- d. bahwa penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta maupun Rencana Rinci Tata Ruang untuk wilayah Kecamatan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus menunggu Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Menteri terutama mengenai muatan, pedoman dan tata cara penyusunannya.

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d, sambil menunggu penetapan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Peraturan Daerah tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan serta untuk mencegah terjadinya kekosongan peraturan dalam mewujudkan keterpaduan koordinasi pembangunan baik antar sektor, antar wilayah kecamatan maupun antar instansi serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Perubahan atas Keputusan Gubernur tentang Rencana Rinci Tata Ruang untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
 2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
 4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
 5. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 6. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah;
 7. Keputusan Gubernur Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
 8. Keputusan Gubernur Nomor 147 Tahun 2000 tentang Pendelegasian Kewenangan Pelayanan Penetapan Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan Penerbitan Izin Pendahuluan (IP) Mendirikan Bangunan pada Seksi Kecamatan di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 9. Keputusan Gubernur Nomor 140 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Kota Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 10. Keputusan Gubernur Nomor 18 Tahun 2003 tentang Peningkatan Pendelegasian Kewenangan Pelayanan Penetapan Keterangan Rencana Kota (KRK) pada Seksi Dinas Tata Kota Kecamatan Penjarangan, Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kecamatan Kebayoran Lama Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Menteng, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Duren Sawit dan Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur.

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : **PERATURAN GUBERNUR TENTANG PERUBAHAN ATAS KEPUTUSAN GUBERNUR NOMOR 1516 TAHUN 1997 TENTANG RENCANA RINCI TATA RUANG UNTUK WILAYAH KECAMATAN DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA .**

PASAL I

Ketentuan Pasal 16 ayat (1) dan ayat (3) Keputusan Gubernur Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut.

Pasal 16

- (1) Jangka waktu RRTRW Kecamatan berlaku sampai dengan ditetapkannya Peraturan Daerah tentang Rencana Rinci Tata Ruang untuk Wilayah Kecamatan.
- (2) Penyesuaian dan peninjauan kembali RRTRW Kecamatan dapat dilakukan sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (3) Tata cara penyesuaian dan peninjauan kembali RRTRW Kecamatan ditetapkan dengan keputusan Gubernur.

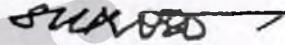
PASAL II

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan dan berlaku surut terhingut sejak tanggal 23 September 2007.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 4 Oktober 2007

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,


SUTIYOSO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

RITOLA TASMAYA
NIP 140091657

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN NOMOR



*Gubernur Kepala Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

**KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

Nomor 1516 Tahun 1997

tentang

**RENCANA RINCI TATA RUANG UNTUK WILAYAH KECAMATAN
DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang :
- a. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 1984 tentang Rencana Umum Tata Ruang Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penetapan Rencana Bagian Wilayah Kota Untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota perlu disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur didalam undang-undang tersebut meliputi sistem, hirarki, dan substansi rencana;
 - b. bahwa untuk digunakan sebagai pedoman di dalam penataan ruang kota, Rencana Umum Tata Ruang Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1984 perlu ditinjau kembali dan disempurnakan agar mampu mengantisipasi perkembangan sosial ekonomi yang sangat dinamis;
 - c. bahwa sambil menunggu penetapan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Propinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya sesuai maksud disebut pada butir (a) dan (b) diatas dan dalam memujudkan keterpaduan koordinasi pembangunan baik antar sektor, antar wilayah kecamatan maupun antar instansi serta masyarakat dalam rangka pemanfaatan ruang sekaligus merupakan kelanjutan hirarki Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya, diperlukan rencana yang lebih rinci dan teknis pada tingkat kecamatan;
 - d. berdasarkan pertimbangan huruf a , b dan c: di atas, serta untuk kelancaran pelayanan masyarakat dipandang perlu menetapkan Rencana Rinci Tata Ruang Untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Kehutanan;
 3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengaliran;
 4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah;
 5. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan;
 6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup;
 7. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya;
 8. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1990 tentang Susunan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta;
 9. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisata;
 10. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
 11. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
 12. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
 13. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air;
 14. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan;
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1986 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah serta Ruang Udara di sekitar Bandar Udara;
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai;
 17. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1995 tentang Perlindungan Hutan;
 18. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah;
 19. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1993 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan;

20. Keputusan Presiden Nomor 64 Tahun 1986 tentang Pengendalian penggunaan tanah dan Ruang Udara di Sekitar Banda Udara Internasional Jakarta Soekarno-Hatta;
21. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
22. Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta;
23. Intruksi Presiden Nomor 13 Tahun 1976 tentang Pengembangan Kawasan Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi (JABOTABEK);
24. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 4 Tahun 1975 tentang Bangunan Bertingkat;
25. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 13 Tahun 1983 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
26. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1986 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
27. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
28. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11 tahun 1992 tentang Penataan dan Pengelolaan Kepulauan Seribu;
- ~~29. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10 Tahun 1993 tentang Pola Dasar Pembangunan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta 1994/1995 - 1997/1998;~~
30. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta.

MEMUTUSKAN

Sambil menunggu ditetapkannya Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam Peraturan Daerah ;

Menetapkan : **KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TENTANG RENCANA RINCI TATA RUANG UNTUK WILAYAH KECAMATAN DI WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam keputusan ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- c. Gubernur adalah Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- d. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- e. Dinas Tata Kota adalah Dinas Tata Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- f. Kepala Dinas Tata Kota adalah Kepala Dinas Tata Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- g. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya;
- h. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang wilayah, baik direncanakan maupun tidak;
- i. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- j. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang;
- k. Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi yang selanjutnya disebut RTRW Propinsi adalah rencana pemanfaatan ruang dan struktur tata ruang wilayah Daerah Khusus Ibukota dan merupakan pedoman penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya;
- l. Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya yang selanjutnya disebut RTRW Kotamadya adalah arahan rencana pemanfaatan ruang dan struktur tata ruang wilayah kotamadya di Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan merupakan pedoman penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- m. Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan yang selanjutnya disebut RRTRW Kecamatan adalah rencana pemanfaatan ruang wilayah kecamatan, merupakan pedoman bagi pemerintah dan masyarakat untuk menetapkan lokasi kegiatan pembangunan dalam pemanfaatan ruang serta dalam penyusunan program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang sekaligus menjadi dasar dalam pemberian rekomendasi pengarahannya lokasi investasi pembangunan;

- n. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas sistemnya ditentukan berdasarkan administrasi dan atau aspek fungsional;
- o. Kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung dan budidaya;
- p. Kawasan Hijau adalah kawasan yang dijabarkan ke peruntukan penyempurna hijau binaan dengan fasilitasnya dan penyempurna hijau lindung dengan fasilitasnya;
- q. Kawasan Hijau Binaan adalah kawasan yang ditetapkan sebagai ruang terbuka hijau dengan koefisien dasar bangunan rendah yang diterjemahkan ke peruntukan penyempurna hijau;
- r. Kawasan Lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan, termasuk lingkungan yang bernilai sejarah dan atau budaya;
- s. Kawasan Budidaya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi atau potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan;
- t. Kawasan Perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi;
- u. Kawasan Ekonomi Prospektif adalah kawasan bagian kota yang mempunyai fungsi mendukung kegiatan sosial ekonomi dan sosial budaya yang dikembangkan dengan intensitas bangunan tinggi;
- v. Kawasan Tertentu adalah kawasan yang ditetapkan secara nasional mempunyai nilai strategis yang penataannya diprioritaskan;
- w. Sub Kawasan adalah bagian dari suatu kawasan dengan fungsi tertentu, yang selanjutnya dibagi menjadi blok besar, blok dan sub blok;
- x. Kawasan Permukiman adalah bagian dari kawasan budidaya yang dijabarkan ke peruntukan wisma dengan fasilitasnya, wisma taman dengan fasilitasnya, wisma susun dengan fasilitasnya, campuran wisma dan bangunan umum dengan fasilitasnya termasuk industri rumah tangga;
- y. Kawasan Industri/Pergudangan adalah bagian dari kawasan budidaya, yang dijabarkan ke peruntukan karya industri/ pergudangan dengan fasilitasnya;
- z. Kawasan Bangunan Umum adalah bagian dari kawasan budidaya yang dijabarkan ke peruntukan karya bangunan umum dengan fasilitasnya dan karya pemerintahan dengan fasilitasnya;
- aa. Kawasan Campuran Bangunan Umum dan Perumahan adalah bagian dari kawasan budidaya yang didalamnya peruntukan perumahan, dan peruntukan suka atau karya bangunan umum;

- ab. Sistem Pusat dan Sub Pusat adalah bagian dari kawasan budidaya terdiri dari peruntukan suka dan atau karya bangunan umum dan karya pemerintahan yang mengatur sistem, tingkatan dan jangkauan pelayanan;
- ac. Jaringan transportasi adalah bagian dari sistem prasarana wilayah yang dijabarkan ke peruntukan marga (jaringan jalan dipermukaan, diatas dan dibawah permukaan tanah, jalan layang, simpang susun), jaringan rel kereta api dipermukaan, diatas dan atau di bawah permukaan tanah, rel kereta api layang, jalur pelayaran dan jalur angkutan sungai dengan fasilitas penunjangnya;
- ad. Fasilitas penunjang transportasi adalah bangunan/bangun-bangunan yang mendukung pengoperasian sarana transportasi secara menyeluruh;
- ae. Tata Air adalah bagian dari kawasan lindung dan atau kawasan budidaya yang dijabarkan ke peruntukan perairan laut, danau, situ, waduk, sungai, kanal dan drainase;
- af. Utilitas adalah bagian dari prasarana wilayah yang dirinci ke jaringan listrik, jaringan gas dan atau bahan cair lainnya, jaringan telekomunikasi, jaringan air minum, jaringan air limbah dan kolam sanitasi, lokasi pembuangan sampah dan fasilitas penunjang utilitas;
- ag. Kawasan Mantap adalah kawasan yang peruntukannya tidak banyak mengalami perubahan dan terencana dengan baik, tingkat pelayanan sarana/prasarana kota memadai dan kondisi fisik bangunan cukup baik;
- ah. Kawasan Peralihan Menuju Mantap adalah kawasan yang peruntukannya tidak mengalami perubahan dan terencana dengan baik, tetapi tingkat pelayanan sarana/prasarana kota tidak memadai serta kondisi fisik bangunan kurang baik;
- ai. Kawasan Peralihan Menuju Dinamis adalah kawasan yang peruntukannya berubah dengan cepat dan kurang terencana, tingkat pelayanan sarana/prasarana kota tidak memadai serta kondisi fisik bangunan umumnya juga kurang baik;
- aj. Kawasan Dinamis adalah kawasan yang peruntukannya berubah dengan cepat dan sebagian terencana dengan baik, tingkat pelayanan sarana/ prasarana kota sebagian cukup memadai serta kondisi fisik bangunan sebagian cukup baik;
- ak. Pemeliharaan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan maksud mempertahankan kualitas suatu lingkungan yang sudah cukup baik agar tetap pada kondisi semula;
- al. Pembangunan Baru adalah pola pengembangan kawasan pada areal tanah yang masih kosong atau belum pernah dilakukan pembangunan fisiknya;
- am. Pemugaran Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan yang dimaksudkan untuk melestarikan, memelihara serta mengamankan lingkungan dan atau bangunan dan atau bangun-bangunan yang memiliki nilai peninggalan sejarah dan atau keindahan/estetika serta memberikan pembinaan kegiatan maupun pembangunan fisiknya;
- an. Perbaikan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan maksud untuk memperbaiki struktur lingkungan yang telah ada, dan dimungkinkan melakukan pembongkaran terbatas guna penyempurnaan pola fisik prasarana yang telah ada;

- ao. Peremajaan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan maksud untuk mengadakan perombakan/pembaharuan pola fisik lama;
- ap. Reklamasi adalah kegiatan penimbunan dan pengeringan laut bagian peraliran laut Jakarta yang dilaksanakan mengikuti prosedur sejak tahap perencanaan, pelaksanaan dan pembangunan serta pemanfaatannya baik di atas dan atau di bawah lahan hasil reklamasi;
- aq. Peninjauan Kembali Rencana adalah kegiatan pengkajian materi rencana dalam rangka upaya menjaga kesinambungan pelaksanaan rencana antara satu tahap dengan tahap berikutnya, keterpaduan antar sektor dan sub sektor serta untuk penyesuaian rencana dengan perubahan di bidang sosial ekonomi maupun lingkungan;
- ar. Lembar Rencana Kota (LRK) adalah peta rencana pemanfaatan ruang sebagai hasil penjabaran dari Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan pada kedalaman skala 1 : 1000;
- as. Keterangan Rencana Kota (KRK) adalah peta rencana lokasi tertentu pada kedalaman skala 1 : 1000 yang menggambarkan informasi pemanfaatan ruang;
- at. Rencana Tata Letak Bangunan (RTLb) adalah peta rencana pada kedalaman skala 1 : 1000 yang menggambarkan posisi bangunan atau kelompok bangunan dalam tiga dimensi pada lokasi tertentu.
- au. Bangunan Tunggal/Renggang adalah bangunan di dalam suatu perpetakan/daerah perencanaan yang sisi-sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan-bangunan dan batas perpetakan/daerah perencanaan disekitarnya;
- av. Bangunan Deret/Rapat adalah bangunan di dalam suatu perpetakan/daerah perencanaan yang tidak mempunyai jarak bebas samping;
- aw. Daerah Perencanaan adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya menurut dan yang sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu;
- ax. Intensitas Bangunan adalah perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah/perpetakan/daerah perencanaan yang sesuai dengan rencana kota;
- ay. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka prosentasi berdasarkan perbandingan luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana kota;
- az. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka perbandingan jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana kota;
- ba. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka prosentasi berdasarkan perbandingan jumlah luas lahan, berupa lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan untuk peresapan air, terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana kota;

- bb. Koefisien Tapak Basement (KTB) adalah angka prosentasi luas tapak basement, yang dihitung dari bidang proyeksi dinding terluar basement, terhadap luas perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana kota;
- bc. Pola Intensitas Bangunan adalah pengelompokan lingkungan-lingkungan berdasarkan intensitas maksimum bangunan tertentu sedemikian rupa sehingga membentuk suatu pola yang serasi sesuai dengan rencana kota;
- bd. Tinggi Bangunan adalah jarak yang dihitung dari lantai dasar sampai puncak atap suatu bangunan dinyatakan dalam meter;
- be. Ketinggian Bangunan adalah jumlah lantai penuh dalam suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi;
- bf. Panduan Rancang Kota (Urban Design Guide Line/UDGL) adalah uraian teknis secara terinci tentang ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas yang memberikan arahan bagi terselenggaranya serta terbangunnya suatu kawasan super blok baik bangunan-bangunan sarana dan prasarana, utilitas maupun lingkungannya sehingga sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan;
- bg. Pedoman Pembangunan Kota (Urban Development Guide Line) adalah uraian yang mengatur komposisi peruntukan dan pemanfaatan ruang kota serta kebutuhan fasilitas yang diperlukan sesuai ketentuan;

BAB II KEDUDUKAN, TUJUAN, SASARAN DAN FUNGSI

Pasal 2

Kedudukan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan adalah :

- a. Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRWK) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kotamadya di wilayah daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- b. Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan merupakan pedoman teknis bagi penyusunan Panduan Rancang Kota (Urban Design Guide Line/UDGL) dan Pedoman Pembangunan Kota (Urban Development Guide Line) serta Lembar Rencana Kota (LRK) skala 1 : 1000 yang akan digunakan sebagai pedoman operasional pelayanan masyarakat;

Pasal 3

Tujuan RRTRW Kecamatan adalah :

- a. Terselenggarakannya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan budidaya dan kawasan hijau binaan dan hijau lindung;
- b. Terwujudnya keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan antar wilayah kecamatan serta keserasian antar sektor;

c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk :

- Mewujudkan kehidupan masyarakat Jakarta sejahtera lahir bathin;
- Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam;
- Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;
- Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
- Mewujudkan keseimbangan kepentingan dan keamanan;
- Tersusunnya arahan lokasi investasi yang akan dilaksanakan pemerintah dan atau masyarakat;
- Tersusunnya arahan pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Pasal 4

Sasaran RRTRW Kecamatan adalah :

- a. Menjabarkan arahan peruntukan dan pemanfaatan ruang pada Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya secara lebih rinci;
- b. Tertatanya pusat dan sub pusat kegiatan pelayanan kota, serasi dan seimbang dengan jaringan transportasi dan jaringan prasarana lainnya;
- c. Tertatanya sub-sub kawasan yang merupakan bagian dari wilayah kecamatan sesuai karakteristik, potensi dan fungsi masing-masing kecamatan dalam mendukung pembangunan kota Jakarta yang serasi dan berkelanjutan;

Pasal 5

Fungsi RRTRW Kecamatan adalah :

- a. Sebagai dasar bagi pemerintah baik pusat maupun daerah serta masyarakat untuk menetapkan lokasi dalam menyusun program dan proyek pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang;
- b. Sebagai dasar implementasi kebijaksanaan pemanfaatan ruang sesuai dengan kondisi wilayah dan asas pembangunan yang berkelanjutan;
- c. Sebagai perwujudan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan perkembangan antar kawasan di dalam wilayah kecamatan dan atau wilayah kotamadya serta keserasian antar sektor.

**BAB III
STRUKTUR TATA RUANG**

Pasal 6

Struktur tata ruang wilayah kecamatan meliputi 4 (empat) komponen yaitu :

- a. Distribusi Penduduk dan Tenaga Kerja;
- b. Peruntukan Lahan dan Ruang Kota;
- c. Jejaring Prasarana;
- d. Intensitas Pemanfaatan Lahan.

Pasal 7

- 1) Distribusi penduduk dan tenaga kerja dinyatakan dalam jumlah jiwa penduduk dan tenaga kerja dalam tiap kecamatan;
- 2) Satuan kepadatan penduduk ditentukan dalam jumlah jiwa untuk setiap hektar;
- 3) Dengan memperhatikan keseimbangan, keserasian dan kelestarian lingkungan dan strategi pengembangan kota, kawasan-kawasan/wilayah kecamatan dibagi dalam 6 (enam) golongan kepadatan penduduk yaitu :
 - a Kawasan/kecamatan yang kepadatan penduduknya antara 51-100 jiwa tiap hektar, digolongkan sebagai kawasan/kecamatan dengan kepadatan penduduk rendah;
 - b Kawasan/kecamatan yang kepadatan penduduknya antara 101-200 jiwa tiap hektar, digolongkan sebagai kawasan/kecamatan dengan kepadatan penduduk menengah rendah;
 - c Kawasan/kecamatan yang kepadatan penduduknya antara 201-300 jiwa tiap hektar, digolongkan sebagai kawasan/kecamatan dengan kepadatan penduduk menengah;
 - d Kawasan/kecamatan yang kepadatan penduduknya antara 301-400 jiwa tiap hektar, digolongkan sebagai kawasan/kecamatan dengan kepadatan penduduk menengah tinggi;
 - e Kawasan/kecamatan yang kepadatan penduduknya antara 401-500 jiwa tiap hektar, digolongkan sebagai kawasan/kecamatan dengan kepadatan penduduk tinggi;
 - f Kawasan/kecamatan yang kepadatan penduduknya lebih dari 501 jiwa tiap hektar, digolongkan sebagai kawasan/kecamatan dengan kepadatan penduduk sangat tinggi;

Pasal 8

(1) Peruntukan Tanah dan Ruang Kota dibagi menurut jenis peruntukan sebagai berikut :

- a. Peruntukan Wisma dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk perumahan atau tempat hunian, atau hunian dengan industri perumahan, mencakup Wisma Besar (Wbs), Wisma Sedang (Wsd), Wisma Kecil (Wkc), Wisma Sangat Kecil (Wsk) dan Wisma Susun (Wsn), beserta fasilitasnya;
- b. Peruntukan Wisma Taman dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk perumahan atau tempat hunian, mencakup Wisma Taman (Wtm) dan Wisma Susun Taman (Wst) beserta fasilitasnya yang Koefisien Dasar Bangunan maksimal 20% (dua puluh per seratus);
- c. Peruntukan Wisma Bangunan Umum dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk bangunan fungsi campuran hunian dengan karya atau tempat berusaha, baik yang bersifat pelayanan, perdagangan maupun jasa mencakup Wisma Dagang (Wdg), Wisma Kantor (Wkt), beserta fasilitasnya;
- d. Peruntukan Suka dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk fasilitas umum meliputi : Suka Pendidikan (Spd), Suka Sosial Kesehatan (Ssk), Suka Sosial Ibadah (Ssi), Suka Pelayanan Umum (Spu), Suka Sosial Budaya (Ssb), Suka Rekreasi dan Olah Raga (Sro), Suka Fasilitas Parkir (Spk), Suka Fasilitas Terminal (Stn) beserta fasilitas lain yang diperlukan;
- e. Peruntukan Karya Pemerintahan (Kpm) dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk menampung kegiatan pemerintahan, kantor perwakilan negara asing, lembaga nasional dan Internasional;
- f. Peruntukan Karya Bangunan Umum dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk bangunan tempat berkarya dan atau berusaha baik yang bersifat pelayanan jasa/perkantoran (Kkt) Karya Perdagangan (Kpd), dengan fasilitasnya;
- g. Peruntukan Karya Umum Taman dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk bangunan tempat berkarya dan atau berusaha baik yang bersifat pelayanan, perdagangan maupun jasa dengan koefisien dasar bangunan maksimal 20% (dua puluh perseratus);
- h. Karya Industri/Pergudangan dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk bangunan tempat berkarya yang bersifat memproduksi dan atau menyimpan barang dengan fasilitasnya meliputi Karya Industri (Kin) dan Karya Pergudangan (Kpg);
- i. Peruntukan Penyempurna Hijau Binaan dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk ruang terbuka fasilitas umum meliputi Penyempurna Hijau Umum (Phu), Penyempurna Hijau Taman (Pht), Penyempurna Hijau Makam (Phm), Penyempurna Hijau Rekreasi dan Olah Raga (Phr), Penyempurna Hijau Preservasi (Php), termasuk bangunan pelengkap dan atau kelengkapannya;

- j. Peruntukan Penyempurna Hijau Lindung (Phl) dengan fasilitasnya, dimanfaatkan untuk hutan konservasi, cagar alam dan hutan wisata beserta fasilitas pendukung pengelolaannya;
 - k. Peruntukan Marga/Sistem Prasarana dengan fasilitasnya meliputi Jaringan Marga Jalan Raya (MJI), Marga Jalan Kereta Api (MKA), Marga Utilitas (Mut), Marga Drainase dan Tata Air (MUT), Marga Penyeberangan (Psb) dengan kelengkapannya;
- (2) Jenis-jenis peruntukan tanah terinci sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini dapat dikembangkan (disatukan dan atau menjadi beberapa fungsi penggunaan) sepanjang masih memenuhi ketentuan yang diatur sebagaimana tercantum dalam Tabel A Lampiran I keputusan ini.

Pasal 9

Sistem Jejaring prasarana wilayah terdiri dari :

- a) Sistem Jejaring Transportasi, meliputi :
 - 1) Sistem jejaring transportasi jaringan jalan diatas dan atau dibawah permukaan tanah dengan kelengkapannya, jalan layang beserta kelengkapannya dan sistem simpang susun dengan kelengkapannya;
 - 2) Sistem jejaring transportasi meliputi jaringan rel kereta api di atas dan atau dibawah permukaan tanah, jaringan rel kereta api layang dengan kelengkapannya;
 - 3) Pelabuhan Laut dengan kelengkapannya;
 - 4) Pelabuhan Udara dengan kelengkapannya;
 - 5) Terminal Angkutan Umum dengan kelengkapannya;
 - 6) Fasilitas penunjang transportasi.
- b. Sistem Jejaring Utilitas dan Fasilitas meliputi .
 - 1) Jejaring energi listrik, gas dan bahan bakar cair (jaringan pipa), yang dibangun di atas maupun di bawah tanah dengan kelengkapannya;
 - 2) Jejaring telekomunikasi dengan sistem dengan atau tanpa kabel dengan kelengkapannya;
- c. Jejaring Drainase dan Tata Air meliputi :
 - 1) Jejaring sistem sungai atau kanal dengan kelengkapannya baik lingkungan alami ataupun binaan yang berfungsi untuk bergerakanya aliran air permukaan;

- 2) Jejaring sistem waduk atau danau dengan kelengkapannya baik lingkungan alami ataupun lingkungan binaan yang berfungsi sebagai tata pengaliran kota terutama yang berkaitan dengan sistem pengeringan air permukaan, parkir air dan pengendalian banjir;
- 3) Jejaring air bersih dengan kelengkapannya;
- 4) Jejaring air limbah dengan kelengkapannya;
- 5) Sistem jejaring drainase dan tata air laut meliputi pelabuhan dan alur pelayaran;
- 6) Tata guna air mencakup peruntukan sungai, perairan laut, peruntukan waduk/situ/danau dan parkir air.

Pasal 10

- (1) Penetapan intensitas pemanfaatan ruang ditetapkan berdasarkan hubungan antara ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH) dan Koefisien Tapak Basemen (KTB).
- (2) Intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal di atas mengacu pada Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 4 tahun 1975 tentang Bangunan Bertingkat dan ketentuan lain yang berlaku.
- (3) Penerapan intensitas pemanfaatan ruang kota sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini untuk jenis bangunan tunggal atau renggang menggunakan pedoman Tabel B Lampiran II dan untuk jenis bangunan rapat atau deret menggunakan pedoman Tabel C Lampiran III keputusan ini.

Pasal 11

- (1) Rencana Persebaran dan Kepadatan Penduduk serta Tenaga Kerja di wilayah kecamatan-kecamatan digambarkan pada Peta Persebaran Penduduk.
- (2) Rencana Peruntukan Tanah dan pemanfaatan ruang kota wilayah kecamatan-kecamatan digambarkan pada Peta Peruntukan Lahan.
- (3) Rencana Sistem Jejaring Prasarana dan Tata Air wilayah kecamatan-kecamatan digambarkan pada Peta Sistem Jejaring.
- (4) Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang di wilayah kecamatan-kecamatan digambarkan pada Peta Intensitas Pemanfaatan Ruang.
- (5) Uraian rencana sebagaimana dimaksud ayat (1) sampai dengan ayat (4) diatas dan kebijaksanaan pengembangan sektor-sektor diuraikan pada buku laporan rencana yang merupakan kelengkapan keputusan ini.

Pasal 12

(1) Bagian-bagian wilayah Kecamatan dikategorikan atas 4 (empat) kawasan yaitu :

- a. Kawasan mantap;
- b. Kawasan peralihan menuju mantap;
- c. Kawasan peralihan menuju dinamis;
- d. Kawasan dinamis.

(2) Pada kawasan mantap dan kawasan peralihan menuju mantap, peruntukan tanah dan Intensitas bangunan tidak berubah tidak diberi peluang untuk berubah dalam jangka waktu tertentu yang ditetapkan dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah.

.3) Rangkaian program dalam pemanfaatan ruang meliputi :

- a. Pemeliharaan lingkungan;
- b. Perbaiki lingkungan;
- c. Pemugaran lingkungan;
- d. Peremajaan lingkungan;
- e. Pembangunan baru.

(4) Penyusunan program pemanfaatan ruang mangacu kepada tipologi kawasan, sebagai berikut :

- a. Kawasan mantap meliputi program pemeliharaan dan pemugaran;
- b. Kawasan peralihan menuju mantap meliputi program perbaiki lingkungan dan pemugaran;
- c. Kawasan peralihan menuju dinamis meliputi program perbaiki lingkungan dan peremajaan;
- d. Kawasan dinamis meliputi program peremajaan dan pembangunan baru.

(5) Kawasan-kawasan yang akan dikenal program-program Pemeliharaan Lingkungan, Perbaiki lingkungan, Pemugaran Lingkungan dan Peremajaan Lingkungan ditetapkan Gubernur Kepala Daerah.

(6) Pembangunan baru termasuk di dalamnya reklamasi pantai utara (Pantura) Jakarta dikembangkan sesuai kelentuan yang berlaku.

Pasal 13

(1) Penjabaran RRTRW-Kecamatan dalam Lembar Rencana Kota (LRK) skala 1 : 1.000 dilaksanakan Dinas Tata Kota dan ditetapkan oleh Kepala Dinas Tata Kota.

(2) Penjabaran rencana pemanfaatan ruang kota sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas dapat dilihat pada Tabel D lampiran IV Keputusan Ini.

(3) Lembar Rencana Kota (LRK) skala 1 : 1000 sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas memuat uraian sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 sampai dengan pasal 9.

- (4) Standar Teknis dan ketentuan rencana tata ruang kota sebagaimana dimaksud ayat (2) diatas tentang jenis, jumlah, volume dan dimensi sarana dan prasarana kota ditetapkan tersendiri melalui Kepala Dinas Tata Kota atas nama Gubernur Kepala Daerah.
- (5) Lembar Rencana Kota (LRK) skala 1 : 1.000 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini menjadi pedoman dalam rangka pemanfaatan ruang kota bagi masyarakat dan atau instansi.
- (6) Khusus bagi rencana pembangunan berskala dan berdampak besar terhadap lingkungan, struktur dan Insfrastruktur kota serta pembangunan pada Kawasan Dinamis dan Kawasan Peralihan Menuju Dinamis, sebelum dijabarkan ke dalam Lembar Rencana Kota (LRK) skala 1 : 1000 terlebih dahulu dijabarkan di dalam Panduan Rancang Kota (Urban Design Guide Line/UDGL) dan Pedoman Pembangunan Kota/Urban Development Guide Line untuk dibahas dalam Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang akan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

BAB III PEMASYARAKATAN, PENGENDALIAN DAN PENINJAUAN

Pasal 14

Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan bersifat terbuka dan dapat digunakan sebagai informasi pemanfaatan ruang kota.

Pasal 15

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang kota dilakukan oleh Gubernur Kepala Daerah dan dibantu oleh Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
- (2) Keterpaduan pelaksanaan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan dikoordinasikan oleh Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
- (3) Pelaksanaan pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang kota sesuai dengan kewenangan yang ada pada instansi pemerintah baik di tingkat Daerah maupun di tingkat Kotamadya.

Pasal 16

- (1) Jangka waktu RRTRW Kecamatan adalah 10 (sepuluh) tahun; → 2007 → Pergu
- (2) Penyesuaian dan peninjauan kembali RRTRW Kecamatan dapat dilakukan sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun;
- (3) Tata cara penyesuaian dan peninjauan kembali RRTRW Kecamatan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Lampiran II Keputusan Gubernur Nomor : 1516 Tahun 1997
tanggal 22 September 1997

TABEL B : HUBUNGAN ANTARA KETINGGIAN BANGUNAN, JARAK BEBAS, KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB), KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB) KOEFISIEN DAERAH HIJAU (KDH), KOEFISIEN TAPAK BASEMEN (KTB) DENGAN POLA SIFAT LINGKUNGAN BAGI BANGUNAN TYPE TUNGGAL/RENGGANG

KETINGGIAN BANGUNAN	JARAK BEBAS BAWANG/ BELAKANG	PADAT				KURANG PADAT				TIDAK PADAT			
		KDB Maksimal	KLB Maksimal	KDH Minimal	KTB Maksimal	KDB Maksimal	KLB Maksimal	KDH Minimal	KTB Maksimal	KDB Maksimal	KLB Maksimal	KDH Minimal	KTB Maksimal
1	4.00	60%	0.60	20%	80%	50%	0.50	25%	75%	40%	0.40	30%	70%
2	4.50		1.20				1.00				0.80		
3	5.00		1.80				1.50				1.20		
4	5.50		2.40				2.00				1.60		
5	6.00												
6	6.50												
7	7.00	55%	3.00	25%	75%	45%	2.50	30%	75%	35%	2.00	35%	70%
8	7.50												
9	8.00												
10	8.50												
11	9.00												
12	9.50												
13	10.00	50%	3.50	20%	80%	40%	3.00	30%	75%	30%	2.50	35%	70%
14	10.50												
15	11.00												
16	11.50												
17	11.50												
18	12.50												
19	12.50	45%	4.00	30%	75%	35%	3.50	35%	70%	25%	3.00	40%	65%
20													
21													
22													
23													
24													
25													
26	12.50	40%	4.50	30%	75%	30%	4.00	35%	70%	25%	3.50	40%	65%
27													
28													
29													
30													
31													
32													
33	15.00	40%	5.00	30%	75%	30%	4.50	35%	70%	20%	4.00	40%	65%
34													
35													
36													
37													
38													
39													
40													
41	15.00	40%	6.00	35%	70%	30%	5.00	40%	65%	20%	4.50	45%	60%
42													
43													
44													
45													
46													
47													
48													
49	15.00	40%	7.00	35%	70%	30%	6.00	40%	65%	20%	5.00	45%	60%
50													
51													
52													
53													
54													
55													
56													
57													
58													
59													
60													
61	15.00	40%	8.00	35%	70%	30%	7.00	40%	65%	20%	6.00	45%	60%
62													
63													
64													
65	15.00	40%	8.00	35%	70%	30%	7.00	40%	65%	20%	6.00	45%	60%
66													
67													
68													
69													
70													
71													
72													
73													
74													
75													
76													
77													
78													
79													
80													
81	15.00	40%	9.00	40%	70%	30%	8.00	45%	65%	20%	7.00	50%	60%
82													
83													
84													
85													
86													
87													
88													
89													
90													
91													
92													
93													
94													
95													
96													
97-Ko atas	15.00	40%	> 9,0	45%	70%	35%	9,00	50%	65%	20%	8,00	55%	60%

KETERANGAN : KDB - KOEFISIEN DASAR BANGUNAN
KLB - KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN

KDH - KOEFISIEN DAERAH HIJAU
KTB - KOEFISIEN TAPAK BASEMEN

GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
DAERAH IBUKOTA JAKARTA
SUJADI SOEDIRJA

GSB

TABEL C: HUBUNGAN ANTARA KETINGGIAN BANGUNAN, JARAK BEBAS, KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB), KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB), KOEFISIEN DAERAH HIJAU (KDH), KOEFISIEN TAPAK BASEMEN (KTB) DENGAN POLA SIFAT LINGKUNGAN BAGI BANGUNAN TYPE RAPAT/DERET.

KETINGGIAN BANGUNAN	JARAK BEBAS SAMPING BELAKANG	PADAT				KURANG PADAT				TIDAK PADAT			
		KDB Maksimal	KLB Maksimal	KDH Minimal	KTB Maksimal	KDB Maksimal	KLB Maksimal	KDH Minimal	KTB Maksimal	KDB Maksimal	KLB Maksimal	KDH Minimal	KTB Maksimal
1	4.00	75%	0.75	15%	85%	60%	0.60	20%	80%	50%	0.50	25%	75%
2	4.50		1.50				1.20						
3	5.00		2.25				1.80						
4	5.50		3.00				2.4						
5	6.00	60%	3.50	20%	80%	50%	2.50	25%	75%	40%	2.00	30%	70%
6	6.50												
7	7.00												
8	7.50												
9	8.00	50%	4.00	25%	75%	40%	3.00	30%	70%	30%	2.50	35%	65%
10	8.50												
11	9.00												
12	9.50												
13	10.00												
14	10.50												
15	11.00												
16	11.50												

KETERANGAN : KDB - KOEFISIEN DASAR BANGUNAN
 KLB - KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN

KDH - KOEFISIEN DASAR HIJAU
 KTB - KOEFISIEN TAPAK BASEMEN

GOVERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
 IBUKOTA JAKARTA

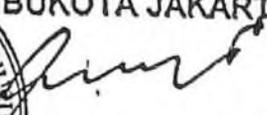


GOVERNUR
 BURJADI SOEDIRDJA

010

TABEL D : PENJABARAN RRTRW KE LEMBAR RENCANA KOTA SKALA 1 : 1000.

No.	Peruntukan Lahan pada RRTRW Kecamatan	Pemanfaatan Ruang Kota Peta Skala 1 : 1000
1	Wisma dengan fasilitasnya	1. Wisma Sangat Kecil 2. Wisma Kecil 3. Wisma Sedang 4. Wisma Besar 5. Wisma Susun 6. Wisma Flat Wsk Wkc Wsd Wbs Wsn Wfl
2	Wisma Taman dengan Fasilitasnya	1. Wisma Taman 2. Wisma Susun Taman Wtm Wst
3	Wisma dan Bangunan Umum dengan fasilitasnya	1. Wisma Dagang 2. Wisma Kantor Wdg Wkt
4	Karya Pemerintah dengan fasilitasnya	1. Karya Pemerintah 2. Karya Pemerintahan Asing Kpm Kpa
5	Karya Bangunan Umum dengan Fasilitasnya	1. Karya Kantor/Jasa 2. Karya Perdagangan Kkt Kpd
6	Karya Umum Taman dengan fasilitasnya	1. Karya Umum Taman 2. Karya Perdagangan Taman Kut Kpt
7	Karya Industri/Pergudangan dengan fasilitasnya	1. Karya Industri 2. Karya Pergudangan Kin Kpg
8	Suka Fasilitas Umum dengan fasilitasnya	1. Suka Pendidikan 2. Suka Sosial Kesehatan 3. Suka Sosial Ibadah 4. Suka Pelayanan Umum 5. Suka Sosial Budaya 6. Suka Rekreasi & Olah Raga 7. Suka Fasilitas Parkir 8. Suka Fasilitas Terminal Spd Ssk Ssi Spu Ssb Sro Spk Stn
9	Penyempurna Hijau Binaan dengan fasilitasnya	1. Penyempurna Hijau Umum 2. Penyempurna Hijau Taman 3. Penyempurna Hijau Makam 4. Penyempurna Hijau Rekreasi & Olah Raga 5. Penyempurna Hijau Preservasi Phu Pht Phm Phr Phn
10	Penyempurna Hijau Lindung dengan fasilitasnya	Penyempurna Hijau Lindung Phl
11	Sistem Jejaring Prasarana dengan fasilitasnya	1. Marga Jalan Darat - Diatas Permukaan Tanah - Dibawah Permukaan Tanah - Simpang Susun, dan layang 2. Marga Rel Kereta Api - Diatas Permukaan Tanah - Dibawah Permukaan tanah - Layang 3. Marga Utilitas - Jaringan Listrik, Gas, Bahan Cair - Jaringan Telekomunikasi - Jaringan Air Minum - Jaringan Air Limbah/Sanitasi - Lokasi Pembuangan Sampah 4. Marga Drainase dan Tata Air 5. Marga Penyeberangan Mjl Mka Mut Mdt Psb

GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

SJA DJIDI SÖEDIRDJA



Lampiran V Keputusan Gubernur Nomor : 1516 Tahun 1997
Tanggal 22 September 1997

Tabel E : NOMOR PEMERIKSAAN PETA RRTRW KECAMATAN

- I. JAKARTA PUSAT
1. TANAH ABANG : No. 333/P/SPRK/DTK/IX/1997
 2. MENTENG : No. 334/P/SPRK/DTK/IX/1997
 3. SENEN : No. 335/P/SPRK/DTK/IX/1997
 4. CEMPAKA PUTIH : No. 336/P/SPRK/DTK/IX/1997
 5. JOHAR BARU : No. 337/P/SPRK/DTK/IX/1997
 6. KEMAYORAN : No. 338/P/SPRK/DTK/IX/1997
 7. SAWAH BESAR : No. 339/P/SPRK/DTK/IX/1997
 8. GAMBIR : No. 340/P/SPRK/DTK/IX/1997
- II. JAKARTA UTARA
1. PENJANGGAN : No. 341/U/SPRK/DTK/IX/1997
 2. PADEMANGAN : No. 342/U/SPRK/DTK/IX/1997
 3. TANJUNG PRIOK : No. 343/U/SPRK/DTK/IX/1997
 4. KOJA : No. 344/U/SPRK/DTK/IX/1997
 5. KELAPA GADING : No. 345/U/SPRK/DTK/IX/1997
 6. CILINCING : No. 346/U/SPRK/DTK/IX/1997
 7. KEPULAUAN SERIBU : No. 347/U/SPRK/DTK/IX/1997
- III. JAKARTA TIMUR
1. PASAR REBO : No. 348/T/SPRK/DTK/IX/1997
 2. CIRACAS : No. 349/T/SPRK/DTK/IX/1997
 3. CIPAYUNG : No. 350/T/SPRK/DTK/IX/1997
 4. KRAMAT JATI : No. 351/T/SPRK/DTK/IX/1997
 5. MAKASAR : No. 352/T/SPRK/DTK/IX/1997
 6. JATINEGARA : No. 353/T/SPRK/DTK/IX/1997
 7. DUREN SAWIT : No. 354/T/SPRK/DTK/IX/1997
 8. MATRAMAN : No. 355/T/SPRK/DTK/IX/1997
 9. PULO GADUNG : No. 356/T/SPRK/DTK/IX/1997
 10. CAKUNG : No. 357/T/SPRK/DTK/IX/1997
- IV. JAKARTA SELATAN
1. KEBAYORAN LAMA : No. 358/S/SPRK/DTK/IX/1997
 2. PESANGGRAHAN : No. 359/S/SPRK/DTK/IX/1997
 3. GILANDAK : No. 360/S/SPRK/DTK/IX/1997
 4. PASAR MINGGU : No. 361/S/SPRK/DTK/IX/1997
 5. JAGAKARSA : No. 362/S/SPRK/DTK/IX/1997
 6. MAMPANG PRAPATAN : No. 363/S/SPRK/DTK/IX/1997
 7. PANCORAN : No. 364/S/SPRK/DTK/IX/1997
 8. KEBAYORAN BARU : No. 365/S/SPRK/DTK/IX/1997
 9. SETIABUDI : No. 366/S/SPRK/DTK/IX/1997
 10. TEBET : No. 367/S/SPRK/DTK/IX/1997
- V. JAKARTA BARAT
1. KEBON JERUK : No. 368/B/SPRK/DTK/IX/1997
 2. KEMBANGAN : No. 369/B/SPRK/DTK/IX/1997
 3. CENGKARENG : No. 370/B/SPRK/DTK/IX/1997
 4. KALIDERES : No. 371/B/SPRK/DTK/IX/1997
 5. GROGOL PETAMBURAN : No. 372/B/SPRK/DTK/IX/1997
 6. PALMERAH : No. 373/B/SPRK/DTK/IX/1997
 7. TAMBORAN : No. 374/B/SPRK/DTK/IX/1997
 8. TAMANSARI : No. 375/B/SPRK/DTK/IX/1997



Pasal 17

- 1) Hal-hal yang belum diatur dalam keputusan ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Gubernur Kepala Daerah.
- 2) Peta Rencana Peruntukan Tanah dengan nomor pemeriksaan sebagaimana tercantum dalam Tabel E Lampiran V keputusan ini, sedangkan Peta Distribusi Penduduk dan Tenaga Kerja, Peta Rencana Sistem Jejaring dan Peta Intensitas Pemanfaatan Ruang RRTRW Kecamatan akan ditetapkan dengan keputusan tersendiri;
- 3) Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 22 September 1997



Tindakan : Keputusan ini disampaikan kepada yang terhormat ;

1. Menteri Dalam Negeri
2. Menteri Pekerjaan Umum
3. Menteri Perdagangan dan Perindustrian
4. Menteri Perhubungan
5. Menteri Pertanian
6. Menteri Kehutanan
7. Menteri Negara Lingkungan Hidup
8. Menteri Kesehatan
9. Ketua BAPPENAS
10. Pimpinan DPRD DKI Jakarta
11. Para Wakil Gubernur DPRK DKI Jakarta
12. Sekretaris Wilayah Daerah DKI Jakarta
13. Sekretaris DPRD DKI Jakarta
14. Ketua Bappeda DKI Jakarta
15. Kepala Inspektorat DKI Jakarta
16. Kepala Kanwil di Lingkungan Pemda DKI Jakarta
17. Para Kepala Dinas di Lingkungan Pemda DKI Jakarta
18. Para Kepala Kantor di Lingkungan Pemda DKI Jakarta
19. Para Kepala Biro di Lingkungan Pemda DKI Jakarta
20. Para Walikota
21. Para Camat.

**LEMBARAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA
NOMOR : 23 TAHUN 1992 SERI : B NOMOR : 2**

**PERATURAN DAERAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
NOMOR 7 TAHUN 1991
TENTANG
BANGUNAN DALAM WILAYAH DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

Menimbang:

- a. bahwa ketentuan yang mengatur pelaksanaan membangun di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Bataviasche Bouwverordening (BBV 1919-1941) sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Daerah tanggal 20 Februari 1953 (Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tanggal 24 Nopember 1953) Nomor 94, Tambahan Nomor 61);
- b. bahwa Peraturan Daerah tersebut selain berasal dari produk zaman Belanda, materinya dirasakan sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kemajuan dibidang teknologi serta tuntutan pesatnya pemangunan fisik di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- c. bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut pada huruf a dan b diatas, serta untuk lebih meningkatkan upaya pengawasan dan pengendalian demi terciptanya tertib bangunan di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan untuk memenuhi Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 640/691/PUOD tanggal 15 Februari 1983 tentang Tertib Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Mengingat:

1. Undang-Undang Gangguan (Hinder Ordonantie) Staatsblad 1926 Nomor 226 yang telah diubah terakhir dengan Staatsblad 1940 Nomor 450;
2. Undang-Undang Monumen (Monumen Ordonantie) Staatsblad 1931 Nomor 2338;
3. Undang-Undang Nomor 12 Drt Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Retribusi Daerah;
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah;
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan

- Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup;
7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1990 tentang Susunan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta;
 8. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1975 tentang Ketentuan Penanggulangan Bahaya Kebakaran Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 9. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 1982 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 10. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 1984 tentang Rencana Umum Tata Ruang Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 11. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1986 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Dalam Lingkungan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 12. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penetapan Rencana Bagian Wilayah Kota untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 13. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11 Tahun 1988 tentang Ketertiban Umum Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

Dengan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

**PERATURAN DAERAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TENTANG BANGUNAN DALAM WILAYAH DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Pemerintah Daerah Adalah Pemerintah Gubernur Ibukota Jakarta;
- b. Gubernur Kepala Daerah adalah Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- c. Dewan adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- d. Dinas Pengawasan Pembangunan Kota adalah Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- e. Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota adalah Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- f. Petugas adalah seseorang yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Pengawasan Pembangunan Kota untuk mengawasi pembangunan dan

- atau bangunan;
- g. Perancang bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin bekerja;
 - h. Perencana struktur adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki izin bekerja;
 - i. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja;
 - j. Direksi Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin membangun;
 - k. Pemborong adalah seorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin;
 - l. Pengkaji teknis bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek teknisnya;
 - m. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota;
 - n. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota;
 - o. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota;
 - p. Rencana kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota;
 - q. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
 - r. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan KLB adalah perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
 - s. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota secara keseluruhan;
 - t. Lingkungan bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu;
 - u. Lingkungan campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota;
 - v. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangunan-bangunan;
 - w. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan manusia;
 - x. Bangun-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia;
 - y. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian dari permukaan tanah atau lantai dasar sampai dengan 4 lapis;

- z. Bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 sampai dengan 8 lapis;
- aa. Bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian lebih dari 8 lapis;
- bb. Bangunan renggang adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan mempunyai jarak bebas samping terhadap batas pekarangan;
- cc. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan tidak mempunyai jarak bebas samping;
- dd. Bangunan campuran adalah bangunan dengan lebih dari satu jenis penggunaan;
- ee. Beban mati adalah berat dari semua bagian dari suatu gedung yang bersifat tetap;
- ff. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung;
- gg. Beban gempa adalah semua beban statik ekuivalen yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang meniru pengaruh dari gerakan tanah akibat gempa itu;
- hh. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang disebabkan oleh selisih dalam tekanan udara;
- ii. Perancah (bekisting) adalah struktur pembantu sementara di dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan;
- jj. Pagar proyek adalah pagar yang didirikan pada lahan proyek untuk batas pengamanan proyek selama masa pelaksanaan;
- kk. Kompartemen adalah usaha untuk mencegah perjalanan api dengan membuat pembatas dinding, lantai, kolom, balok yang tahan terhadap api untuk waktu yang sesuai dengan kelas bangunan;
- ll. Alat pemadam api ringan adalah pemadam api yang mudah dilayani oleh satu orang, digunakan untuk memadamkan api pada awal terjadinya kebakaran;
- mm. Hidran kebakaran adalah suatu sistem pemadam kebakaran dengan menggunakan air bertekanan dalam upaya penyelamatan, pencegahan dan perlindungan terhadap bahaya kebakaran;
- nn. Spinkler adalah suatu sistem pemancar air yang bekerja secara otomatis bilamana suhu ruang mencapai suhu tertentu;
- oo. Pipa peningkat air (riser) adalah pipa vertikal yang berfungsi mengalirkan air ke jaringan pipa di tiap lantai dan mengalirkan air ke pipa-pipa cabang dalam bangunan;
- pp. Pipa peningkat air kering (dry riser) adalah pipa air kosong dipasang dalam gedung atau areal gedung untuk memudahkan pemasukan air dari mobil pompa kebakaran guna mengalirkan air bila terjadi kebakaran;
- qq. Pipa peningkatkan air basah (wet riser) adalah pipa yang secara tetap terisi air dan mendapat aliran tetap dari sumber air yang dipasang dalam gedung atau di dalam areal bangunan;
- rr. Alarm kebakaran adalah suatu alat pengindra dan alarm yang dipasang pada bangunan gedung yang dapat memneri peringatan atau tanda pada saat terjadinya suatu kebakaran;

- ss. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk menyelamatkan jiwa manusia pada waktu terjadi kebakaran;
- tt. Pintu kebakaran adalah pintu yang langsung menuju ke tangga kebakaran atau jalan keluar dan hanya dipergunakan apabila terjadi kebakaran;
- uu. Ketahanan terhadap api adalah sifat dari komponen struktur untuk tetap bertahan terhadap api tanpa kehilangan fungsinya sebagai komponen struktur, dalam waktu tertentu yang dinyatakan dalam jam;
- vv. Komponen struktur utama adalah bagian-bagian bangunan gedung baik yang memikul dan meneruskan beban ke pondasi;
- ww. Komponen struktur adalah bagian-bagian bangunan gedung baik yang memikul beban maupun tidak;
- xx. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan, bangunan-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan;

B A B II
KETENTUAN ADMINISTRASI
Bagian Pertama
Pasal 2

Gubernur Kepala Daerah berwenang :

- a. menerbitkan izin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. memberikan izin atau menentukan lain dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keamanan jiwa manusia serta mempertimbangkan pendapat para ahli;
- c. menetapkan sifat atau tingkat nilai izin yang diterbitkan;
- d. menerbitkan surat izin bekerja para pelaku teknis pembangunan;
- e. mengatur lebih lanjut hal-hal khusus dalam suatu perencanaan dan atau pelaksanaan pembangunan suatu lingkungan;
- f. menghentikan atau menutup kegiatan di dalam suatu bangunan yang dinilai belum dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada huruf a Pasal ini, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
- g. memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan atau merendahkan pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
- h. memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan, bangunan-bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk pencegahan terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia;
- i. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh

- pemilik bangunan atau tanah;
- j. menetapkan pembebasan terhadap keputusan peruntukan sebidang tanah yang ternyata dalam batas waktu 5 tahun keputusan peruntukan tersebut belum dapat dilaksanakan;
 - k. dapat menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keamanan negara;
 - l. dapat menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berbudaya Indonesia.

Pasal 3

Gubernur Kepala Daerah menetapkan :

- a. prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang jenis penampilan bangun-bangunan;
- b. sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan prasarana atau sarana lingkungan kota demi kepentingan umum;
- c. kebijaksanaan teknis secara khusus terhadap bangunan yang sebagian lahannya ditetapkan untuk digunakan bagi kepentingan umum.

Pasal 4

Gubernur Kepala Daerah atau petugas yang ditunjuk menjalankan tugasnya berwenang memasuki halaman, pekarangan dan atau bangunan.

Bagian Kedua

Perizinan

Pasal 5

1. Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus memiliki izin dari Gubernur Kepala Daerah.
2. Selain harus memenuhi izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dipenuhi pula ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan.
3. Permohonan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) Pasal ini, diajukan dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 6

1. Permohonan izin membangun dan atau menggunakan bangunan diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Gubernur Kepala Daerah.
2. Tata cara dan persyaratan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini

ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

3. Proses pembuatan Surat Izin dari Gubernur Kepala Daerah dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan harus sudah selesai.

Pasal 7

Atas permohonan yang bersangkutan Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan secara bertahap, sepanjang tahapan kegiatan pelaksanaan bangunan tersebut memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 8

1. Permohonan izin membangun dan atau menggunakan bangunan dan atau kelayakan menggunakan bangunan di tangguhkan penyelesaiannya, jika pemohon tidak melengkapi dan atau memenuhi persyaratan dalam jangka waktu yang ditetapkan.
2. Apabila terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan, penyelesaian permohonan izin dimaksud dapat ditangguhkan sampai ada penyelesaian sengketa.
3. Keputusan penangguhan penyelesaian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
4. Permohonan izin yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini setelah lewat waktu 12 bulan sejak tanggal penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penolakan.

Pasal 9

Gubernur Kepala Daerah dapat menolak permohonan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan, apabila :

- a. berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan menggunakan dan atau berdirinya bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
- b. kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau penggunaannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan;
- c. permohonan belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.

Pasal 10

1. Gubernur Kepala Daerah dapat membekukan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan yang telah

- diterbitkan, apabila kemudian ternyata terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga atau pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- Keputusan pembukuan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan, setelah pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan.

Pasal 11

- Gubernur Kepala Daerah dapat mencabut izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan apabila:
 - izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon, yang ternyata kemudian tidak benar;
 - pelaksanaan pembangunan dan atau penggunaan bangunan menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam izin;
 - dalam waktu selama-lamanya 6 bulan ternyata suatu keharusan yang berdasarkan peraturan tidak dipenuhi;
 - pelaksanaan pekerjaan telah dihentikan selama 12 bulan berturut-turut dan tidak dilanjutkan lagi.
- Keputusan pencabutan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan, setelah pemegang izin diberi kesempatan untuk mengemukakan alasan.

Pasal 12

- Izin mendirikan bangunan batal apabila dalam jangka waktu 6 bulan setelah setelah tanggal penetapan izin belum dimulai pelaksanaan bangunannya, atau pekerjaan yang telah dilaksanakan tidak diteruskan dan dianggap hanya berupa pekerjaan persiapan, kecuali ada pemberitahuan secara tertulis dari pemegang izin.
- Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan.

Pasal 13

Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota dapat memberikan izin khusus untuk bangunan sementara.

Bagian Ketiga

Tertib Pembangunan dan Bangunan

Pasal 14

Setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam izin membangun dan atau menggunakan bangunan, harus dibongkar atau dilakukan penyesuaian-penyesuaian sehingga memenuhi ketentuan dalam

Peraturan Daerah ini.

Pasal 15

1. GSB yang telah ditetapkan dalam rencana kota tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui seluruhnya atau sebagian dari bangunan.
2. Apabila GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini belum ditetapkan dalam rencana kota, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan bangunan.
3. GSB yang disyaratkan dalam izin membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini dipatok di lapangan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

Pasal 16

Bangunan tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengaman terhadap *lalu-lintas udara atau lalu-lintas laut*.

Pasal 17

Kegiatan yang tidak memerlukan izin adalah:

- a. Pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan yang bersifat biasa;
- b. mendirikan kandang pemeliharaan binatang atau bangun-bangunan di halaman belakang dan isinya tidak lebih dari 12 m³;
- c. bangun-bangunan di bawah tanah;
- d. perbaikan-perbaikan yang ditentukan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Bagian Keempat

Pengendalian Pembangunan dan Bangunan

Paragraf 1

Pengendalian Rancangan dan Rencana Bangunan

Pasal 18

1. Setiap perancangan dan perencanaan bangunan selain harus memenuhi ketentuan teknis yang berlaku, juga harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan penanggulangan kebakaran.
2. Perancangan dan perencanaan bangunan harus dilakukan dan dipertanggung jawabkan oleh para ahli yang memiliki surat izin bekerja, sesuai bidangnya masing-masing terdiri dari:
 - a. perencanaan struktur bangunan;
 - b. perencana struktur bangunan;
 - c. perencana instalasi dan perlengkapan bangunan.

3. Surat izin bekerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 19

1. Dalam setiap perancangan dan perencanaan bangunan, pemilik bangunan diwajibkan menunjuk ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, kecuali untuk bangunan tertentu ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.
2. Pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota, apabila terjadi penggantian perancang dan atau perencanaan bangunan.

Pasal 20

1. Gambar rancangan dan rencana bangunan antara lain terdiri dari:
 - a. gambar rancangan arsitektur dan atau;
 - b. gambar dan perhitungan struktur dan atau;
 - c. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan dan atau;
 - d. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.
2. Gambar dan perhitungan struktur, instalasi perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur.
3. Penyajian rancangan dan rencana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini diwujudkan dalam gambar yang jelas dengan dilengkapi ukuran, penjelasan penggunaan ruang, bahan serta menyatakan letak garis sepandan dan sejenisnya.
4. Penyajian rancangan dan rencana bangunan untuk pembaharuan, perluasan atau perubahan, harus digambar dengan jelas, baik keadaan yang ada, maupun pembaharuan, perluasan atau perubahan dimaksud.

Pasal 21

1. Rancangan arsitektur suatu bangunan atau kompleks bangunan, harus serasi dengan keseluruhan bangunan yang terdapat dilingkungannya.
2. Dokumen lama yang ada dan masih memenuhi persyaratan dapat digunakan sebagai dasar perancangan, perencanaan bangunan dan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan izin baru.

Pasal 22

1. Gubernur Kepala Daerah berwenang mengatur bagian-bagian kota, kelompok bangunan atau bangunan sepanjang jalan tertentu mengenai ketinggian, besar sudut dan besar jalur-jalur atap (dak overstek).
2. Gubernur Kepala Daerah menetapkan ketentuan teknis lebih lanjut tentang peletakan bangunan serta teknis perubahan dan penambahan bangunan, dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan serta kaidah perencanaan kota.

Paragraf 2
Pengendalian Pelaksanaan Bangunan
Pasal 23

1. Pelaksanaan Kegiatan membangun harus sesuai dengan persyaratan yang yang tercantum dalam izin membangun.
2. Setiap pelaksanaan kegiatan membangun harus menjaga keamanan, keselamatan bangunan dan lingkungan serta tidak boleh mengganggu ketentraman dan keselamatan masyarakat sekitarnya.
3. Tata cara dan persyaratan pelaksanaan kegiatan membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 24

1. Pelaksanaan kegiatan membangun harus dilakukan oleh pemborong dan diawasi oleh direksi pengawas yang memiliki surat izin bekerja dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan tersebut.
2. Ketentuan tentang pemborong dan direksi pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 25

1. Pemborong dan direksi pengawas bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap persyaratan yang tercantum dalam izin.
2. Direksi pengawas harus melaporkan dimulainya kegiatan membangun dan hasil tahapan kegiatan membangun secara terinci kepada Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.
3. Apabila terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun dan atau terjadi akibat negatif lainnya, direksi pengawas harus menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun dan melaporkan kepada Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

Pasal 26

Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun, menjadi beban dan tanggung jawab pemborong dan atau pemilik bangunan.

Bagian Kelima
Paragraf 3
Pengendalian Penggunaan Bangunan
Pasal 27

1. Setiap bangunan yang telah berdiri harus memenuhi persyaratan teknis, keamanan, keselamatan, keserasian bangunan, lingkungan, baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan bangunan.

2. Setiap bangunan yang telah selesai dibangun sebelum digunakan atau dihuni harus terlebih dahulu mempunyai izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan.
3. Izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, diberikan apabila ketentuan dalam izin membangun telah dipenuhi dengan mempertimbangkan segi administratif dan laporan pelaksanaan yang dibuat oleh direksi pengawas, serta hasil pengkajian oleh pengkajiteknis bangunan.

Pasal 28

Gubernur Kepala Daerah menetapkan berlakunya izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dengan memperhatikan sifat keputusan izin membangun.

Pasal 29

Setiap perubahan fungsi dan penggunaan ruang suatu bangunan harus mendapat izin dari Gubernur Kepala Daerah dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (2).

Pasal 30

Setiap penggunaan bagian bangunan yang masih dalam tahap pelaksanaan, dapat diizinkan sepanjang bagian bangunan dimaksud tidak menyimpang dari persyaratan yang tercantum pada izin membangun dan telah dipenuhinya persyaratan perlengkapan bangunan untuk bagian tersebut.

Pasal 31

Gubernur Kepala Daerah dapat memerintahkan menutup atau melarang penggunaan suatu bangunan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, apabila menurut pertimbangannya dapat menimbulkan gangguan bagi keamanan dan ketertiban umum sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut, memenuhi persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 32

Gubernur Kepala Daerah dapat memerintahkan dalam suatu bangunan umum atau lahannya, untuk menyediakan tempat guna penempatan fasilitas umum.

Paragraf 4

Pemeliharaan Bangunan, Bangunan-bangunan dan

Pekarangan

Pasal 33

1. Bangunan, bangun-bangunan, atau bagian bangunan dan pekarangan harus dalam keadaan terpelihara sehingga dapat tetap digunakan sesuai dengan fungsi dan persyaratan dalam izin yang telah dikeluarkan serta tidak mengganggu segi kesehatan dan kebersihan.
2. Dalam hal pemeliharaan bangunan, pekarangan dan bangun-bangunan yang memerlukan keahlian, harus dilaksanakan oleh pelaku teknis bangunan

sesuai dengan bidangnya.

3. Tata cara dan persyaratan pemeliharaan bangunan, bangun-bangunan dan pekarangan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 34

1. Pemilik bangunan atau pekarangan wajib melaksanakan atau mengizinkan dilakukannya pekerjaan-pekerjaan yang menurut Gubernur Kepala Daerah dianggap perlu berdasarkan pemberitahuan secara tertulis.
2. Pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dilaksanakan dalam jangka waktu yang tercantum dalam pemberitahuan.

Pasal 35

Gubernur Kepala Daerah dapat memberi kelonggaran teknis pada pembahasan seluruh atau sebagian dari bangunan, jika dengan pembaharuan tersebut didapat keadaan atau lingkungan yang lebih baik.

Pasal 36

Gubernur Kepala Daerah dapat memerintahkan kepada pemilik atau penghuni bangunan untuk memperbaiki bangunannya baik sebagian atau keseluruhan, jika menurut pendapat Gubernur Kepala Daerah keadaan tersebut tidak memenuhi syarat kelayakan untuk dihuni.

Pasal 37

1. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan suatu bangunan baik sebagian atau seluruhnya tidak layak dihuni atau digunakan jika ditinjau dari struktur bangunan dapat membahayakan penghuni dan atau lingkungan (bauwvalling).
2. Gubernur Kepala Daerah dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan menutup bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada di bawah pengawasan.
3. Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu.
4. Apabila ketentuan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) Pasal ini, tidak dilaksanakan oleh penghuni atau pemilik, pelaksanaan pengosongan dan atau pembongkaran dilakukan oleh Gubernur Kepala Daerah atas beban biaya pemilik bangunan.
5. Persyaratan dan tata cara penetapan bangunan tidak layak dihuni atau digunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 38

1. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan daerah-daerah bangunan dan atau bangun-bangunan yang memiliki nilai sejarah atau kepurbakalaan, budaya dan arsitektur yang tinggi, sebagai daerah pemugaran yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.
2. Gubernur Kepala Daerah menetapkan kriteria persyaratan terhadap bangunan serta bangun-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

Pasal 39

Terhadap kegiatan membangun bangunan dan atau bangun-bangunan yang terkena ketentuan peremajaan lingkungan, Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan pengecualian apabila bangunan dan atau bangun-bangunan tersebut dinyatakan sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

B A B III KETENTUAN TEKNIS BANGUNAN

Bagian Pertama Ketentuan Arsitektur Lingkungan Pasal 40

1. Setiap bangunan harus sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam rencana kota.
2. Penggunaan jenis bangunan pada lingkungan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dimungkinkan adanya penggunaan lain sebagai pelengkap atau penunjang kegiatan utama yang diatur sesuai tabel pada lampiran I Peraturan Daerah ini.
3. Setiap bangunan yang didirikan pada daerah peruntukan campuran, harus aman dari bahaya pencemaran lingkungan dan bahaya kebakaran.

Pasal 41

1. Tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan memudahkan upaya penanggulangan bahaya kebakaran.
2. Pada lokasi-lokasi tertentu Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan pengarahannya rencana tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan.

Pasal 42

Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lokasi khusus untuk bangunan fasilitas umum, dengan tetap memperhatikan keamanan, kesehatan, keselamatan serta keserasian lingkungan.

Pasal 43

Penempatan bangun-bangunan, tidak boleh mengganggu ketertiban umum, lalu-lintas, prasarana kota dan pekarangan bentuk arsitektur bangunan dan lingkungan, serta harus memenuhi kekuatan struktur dengan memperhatikan keserasian, keselamatan dan keamanan lingkungan.

Pasal 44

1. Pada daerah tertentu Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan khusus tentang pemagaran bagi suatu pekarangan kosong atau sedang dibangun, serta pemasangan papan-papan nama proyek dan sejenisnya dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
2. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lingkungan bangunan dimana tidak diperkenankan membuat batas fisik atau pagar pekarangan.

Pasal 45

Pada lingkungan bangunan tertentu Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan penggunaan setiap lantai dasar atau lantai lainnya pada bangunan, untuk kepentingan umum.

Pasal 46

Pada daerah atau lingkungan tertentu Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan tata cara membangun yang harus diikuti dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.

Pasal 47

1. Setiap bangunan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan yang mengganggu, harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan.
2. Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, harus dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah sebelum dibuang ke saluran umum.

Pasal 48

1. Bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDB dan KLB sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan.
2. Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan kelonggaran ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini untuk bangunan perumahan dan bangunan sosial dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 49

1. Setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang diatur dalam rencana kota.
2. Apabila perpetakan tidak dipenuhi atau tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah dibelakang GSJ yang dimiliki.
3. Pengabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan.

Pasal 50

Untuk tanah yang belum atau tidak memenuhi persyaratan luas minimum perpetakan, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lain dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 51

1. Salah satu pekarangan pekarangan harus berbatasan dengan jalan umum yang telah ditetapkan dengan lebar minimal 3 m.
2. Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

Pasal 52

1. GSB ditetapkan dalam rencana kota.
2. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lebih lanjut tentang perletakan bangunan terhadap GSB, dengan memperhatikan keserasian, keamanan dan arsitektur lingkungan.

Pasal 53

1. Dalam hal membangun bangunan layang diatas jalan umum, saluran dan atau sarana lainnya, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Gubernur Kepala Daerah.
2. Bangunan layang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak boleh mengganggu kelancaran arus lalu-lintas kendaraan, orang dan barang, tidak mengganggu dan merusak sarana kota maupun prasarana jaringan kota yang berada di bawah atau diatas tanah, serta tetap memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 54

Bangunan yang akan dibangun di bawah tanah yang melintas sarana kota harus mendapat izin Gubernur Kepala Daerah dan harus memenuhi persyaratan:

- a. tidak diperkenankan untuk tempat tinggal;
- b. tidak mengganggu fungsi prasarana (jaringan kota) dan sarana kota yang ada;
- c. penghawaan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan;
- d. memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Pasal 55

Bangunan yang dibangun di atas atau di dalam air harus mendapat izin dari Gubernur Kepala Daerah dan harus memenuhi persyaratan:

- a. sesuai dengan rencana kota;
- b. aman terhadap pengaruh negatif pasang surut air;
- c. penggunaannya tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan sekitarnya dan tidak menimbulkan pencemaran;
- d. penggunaan bahan yang aman terhadap kerusakan karena air;
- e. penghawaan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan;
- f. ruangan dalam bangunan di bawah air harus memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Pasal 56

1. Pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 10 m dari as jalur tegangan tinggi terluar serta tidak boleh melampaui garis sudut 45 derajat (empat puluh lima derajat), yang diukur dari as jalur tegangan tinggi terluar.
2. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lain dengan memperhatikan pertimbangan para ahli.

Pasal 57

1. Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada pola ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota.
2. Gubernur Kepala Daerah demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan, KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan.

Pasal 58

1. Setiap perencanaan bangunan harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada di sekitarnya.
2. Setiap bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan pemugaran,

harus serasi dengan bangunan pemugaran tersebut.

Pasal 59

Tinggi rendah (peil) pekarangan harus dibuat sedemikian rupa sehingga tidak merusak keserasian lingkungan atau merugikan pihak lain.

Pasal 60

1. Bagi daerah yang belum memiliki rencana teknik ruang kota, Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun pada daerah tersebut, untuk jangka waktu sementara.
2. Apabila kemudian hari ada penetapan rencana teknik ruang kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan.

Pasal 61

1. Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan sementara untuk mempertahankan jenis penggunaan lingkungan bangunan yang ada pada perumahan daerah perkampungan yang tidak teratur, sampai terlaksananya lingkungan peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.
2. Pada lokasi tertentu, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan jenis bangunan dengan permanensi tertentu yang bersifat sementara, dengan mempertimbangkan segi keamanan, pencegahan kebakaran dan sanitasi.

Pasal 62

1. Lingkungan bangunan pada daerah yang rencana kotanya belum dapat ditetapkan, untuk sementara masih diperkenankan mempertahankan peruntukan dan atau jenis penggunaannya yang ada, sejauh tidak mengganggu kepentingan umum dan keserasian kota.
2. Bangunan yang ada dalam lingkungan yang mengalami perubahan rencana kota, dapat melakukan perbaikan, sesuai dengan peruntukan dan karakter bangunan lama.
3. Apabila dikemudian hari ada pelaksanaan rencana kota maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana yang ditetapkan.
4. Pada lingkungan bangunan tertentu, dapat dilakukan perubahan penggunaan jenis bangunan yang ada, selama masih sesuai dengan golongan peruntukan rencana kota, dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan serta gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas dan utilitas sesuai dengan penggunaan baru.

Pasal 63

1. Atap bangunan dalam lingkungan yang letaknya berdekatan dengan bandara udara tidak diperkenankan dibuat dari bahan yang menyilaukan.
2. Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, tidak

diperkenankan mengganggu lalu-lintas udara.

Pasal 64

Setiap perancangan arsitektur lingkungan harus memperhatikan tersedianya sarana dan prasarana yang memadai sesuai dengan standar lingkungan dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 65

1. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan suatu daerah sebagai daerah bencana, daerah banjir, dan yang sejenisnya.
2. Pada daerah bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun, dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan dan kesehatan lingkungan.

Pasal 66

1. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai daerah tertutup dalam jangka waktu tertentu dan atau membatasi, melarang pembangunan bangunan di dalam daerah tersebut.
2. Bangunan-bangunan pada lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan kesehatan, diperkenankan mengadakan perbaikan darurat, bagi bangunan yang rusak atau membangun bangunan sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu dan dibebaskan dari izin.
3. Gubernur Kepala Daerah dapat menentukan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, sebagai daerah perumahan kota.

Bagian Kedua Persyaratan Arsitektur Bangunan

Paragraf 1 Persyaratan Tata Ruang Pasal 67

Dalam perencanaan suatu bangunan atau lingkungan bangunan, harus dibuat perencanaan yang menyeluruh yang mencakup rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang, pola parkir, pola penghijauan, ruang terbuka, sarana dan prasarana lingkungan, dengan memperhatikan keserasian terhadap lingkungan dan sesuai dengan standar lingkungan yang ditetapkan.

Pasal 68

Tata letak bangunan di dalam suatu tapak harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas, yang ditentukan oleh jenis peruntukkan dan ketinggian bangunan.

Pasal 69

1. Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan, keselamatan dan keamanan, kesehatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
2. Suatu bangunan dapat terdiri dari beberapa ruangan dengan jenis penggunaan yang berbeda, sepanjang tidak menyimpang dan persyaratan teknis yang ditentukan dalam Peraturan Daerah ini.
3. Setiap bangunan selain terdiri dari ruang-ruang fungsi utama harus pula dilengkapi dengan ruang pelengkap serta instalasi dan perlengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan, sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.
4. Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan baik secara sendiri-sendiri maupun menjadi satu kesatuan, harus memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan dan keamanan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 70

1. Penambahan lantai dan atau tingkat pada suatu bangunan diperkenankan apabila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana kota, sejauh tidak melebihi KLB dan harus memenuhi kebutuhan parkir serta serasi dengan lingkungannya.
2. Penambahan lantai tingkat dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus memenuhi persyaratan keamanan struktur sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Paragraf 2 Ruang Luar Bangunan

Pasal 71

Ruangan terbuka di antara GSJ dan GSB harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

Pasal 72

Ketentuan sementara tentang tatacara dan persyaratan membangun pada daerah-daerah yang rencana kotanya belum dapat diterapkan sepenuhnya dapat ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 73

Bagian atau unsur bangunan yang dapat terletak di depan GSB adalah:

- a. detail atau unsur bangunan akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan;
- b. detail atau unsur bangunan akaibat dari rencana perhitungan struktur dan atau instalasi bangunan;

c. unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi.

Pasal 74

1. Pada cara membangun renggang, sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri, kanan dan bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
2. Pada cara membangun rapat tidak berlaku ketentuan pada ayat (1) Pasal ini, kecuali jarak bebas bagian belakang.

Pasal 75

Pada bangunan renggang, jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai, jarak bebas di atasnya ditambah 0,05 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas bangunan gudang dan industri diatur sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 81.

Pasal 76

1. Pada bangunan rapat dari lantai satu hingga lantai empat, samping kiri dan kanan tidak ada jarak bebas, sedang untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 75.
2. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan pola dan atau dengan arsitektur bagi bangunan yang berdampingan atau berderet termasuk perubahan dan atau penambahan bangunan.

Pasal 77

1. Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpetakan yang sudah diatur pada denah dasar dan tingkat ditentukan:
 - a. jarak bebas samping minimal:
 1. rumah ladang atau perdusunan, 8 m sepanjang sisi samping pekarangan untuk bangunan induk dan untuk bangunan turutan 2 m sepanjang sisi samping pekarangan;
 2. rumah kebun, 5 m sepanjang sisi samping pekarangan;
 3. rumah besar, lebar dan batas pekarangan samping 3 m dan kedalaman 5 m dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB dan GSJ;
 4. rumah sedang, lebar dari batas pekarangan samping 2 m dengan kedalaman 4 m dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB dan GSJ;
 5. rumah kecil, lebar dari batas pekarangan samping 1,50 m dengan kedalaman 3 m dari GSB sama dengan jarak antara GSB dan GSJ.
 - b. jarak bebas belakang minimal:
 1. rumah ladang atau pedusunan 10 m sepanjang sisi belakang pekarangan dan untuk bangunan turutan 2 m sepanjang sisi belakang pekarangan;
 2. rumah kebun, 8 m sepanjang sisi belakang pekarangan;

3. rumah besar, 5 m sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang;
 4. rumah sedang, 4 m sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang;
 5. rumah kecil, 3 m sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang.
2. Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan bentuk perpetakan yang tidak teratur atau perpetakannya belum diatur, maka jarak bebas bangunan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.
 3. Untuk pekarangan yang belum memenuhi perpetakan rencana kota, maka jarak bebas bangunan disesuaikan dengan ketentuan pada ayat (1) dan atau ayat (2) Pasal ini.

Pasal 78

1. Pada bangunan rumah tinggal renggang salah satu sisi samping bangunan diperkenankan dibangun rapat untuk penggunaan garasi, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.
2. Untuk pencahayaan dan penghawaan pada bagian belakang ruang garasi diharuskan ada ruang terbuka dengan luas minimal 4 m².

Pasal 79

1. Pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedang jarak bebas belakang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf b.5.
2. Panjang bangunan rapat maksimal 60 m, baik untuk rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, maupun bangunan bukan rumah tinggal.

Pasal 80

Pada bangunan rapat setiap kelipatan maksimal 15 m ke arah dalam, harus disediakan ruangan terbuka untuk penghawaan dan pencahayaan alami dengan luas sekurang-kurangnya 6 m², dan tetap memenuhi KDB yang berlaku.

Pasal 81

1. Pada bangunan industri dan gudang dengan tinggi tapak maksimal 6 m, ditetapkan jarak bebas samping sepanjang sisi samping kiri dan kanan pekarangan minimal 3 m, serta jarak bebas belakang sepanjang sisi belakang pekarangan minimal 5 m dengan memperhatikan KDM dan KLB yang ditetapkan dalam rencana kota.
2. Tinggi tapak bangunan industri dan gudang yang lebih tinggi dari 6 m, ditetapkan jarak bebasnya sesuai dengan Pasal 75.

Pasal 82

Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:

- a. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan;
- b. dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka an atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;
- c. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

Pasal 83

Dalam hal ini jarak antara GSB dan GSJ kurang dari jarak bebas yang ditetapkan, maka jarak bidang tampak terluar dengan GSJ pada lantai kelima atau lebih, minimal sama dengan jarak bebas yang ditetapkan.

Pasal 84

1. Pada dinding terluar lantai dua atau lebih tidak boleh dibuat jendela kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
2. Dalam hal dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, dibolehkan membuat bukaan penghawaan atau pencahayaan pada ketinggian 1,8 m dari permukaan lantai bersangkutan atau bukaan penuh apabila dinding-dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi minimal 1,8 m di atas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 m dari permukaan tanah pekarangan.
3. Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.

Pasal 85

1. Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, dapat diberikan izin apabila:
 - a. lokasi bangunan terletak di luar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 m dari jalan umum, jalan kereta api, dan bangunan lain di sekitarnya;
 - b. lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh tinggi minimal 2,5 m dimana ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup dengan pintu yang kuat dengan diberi peringatan **DILARANG MASUK**;
 - c. bangunan yang didirikan tersebut di atas harus terletak pada jarak minimal 10 m dari batas-batas pekarangan dan 10 m dari bangunan

- lainnya;
- d. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.
2. Bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan radio aktif, racun, mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya, harus dapat menjamin keamanan, keselamatan, serta kesehatan penghuni dan lingkungannya.

Pasal 86

1. Perhitungan KDB dan KLB ditentukan sebagai berikut:
 - a. perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar,
 - b. luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan tersebut, dihitung penuh 100%,
 - c. luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai ruang, dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
 - d. overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendatar kelebihanannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
 - e. luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dengan KDB yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100%;
 - f. teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras, tidak diperhitungkan;
 - g. dalam perhitungan KLB luas lantai di bawah tanah diperhitungkan seperti luas lantai di atas tanah;
 - h. luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB asal tidak melebihi 50% dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% terhadap KLB;
 - i. lantai bangunan parkir diperkenankan mencapai 150% dari KLB yang ditetapkan;
 - j. ramp dan tangga terbuka dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
2. Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSJ.
3. Batas perhitungan luas ruang bawah tanah (basement) ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 87

1. Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang dan arsitektur bangunannya.
2. Dalam hal perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai.

3. Mezanine yang luasnya melebihi 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
4. Terhadap bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olahraga, bangunan serba guna dan bangunan sejenis lainnya tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini.

Pasal 88

1. Pada bangunan rumah tinggal, tinggi puncak atap bangunan maksimal 12 m diukur secara vertikal dari permukaan tanah pekarangan, atau dari permukaan lantai dasar dalam hal permukaan tanah tidak teratur.
2. Gubernur Kepala Daerah menetapkan kekecualian dari ketentuan pada ayat (1) Pasal ini bagi bangunan-bangunan yang karena sifat atau fungsinya, terdapat detail atau ornamen tertentu.

Pasal 89

1. Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
2. Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpeetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 90

Pada bangunan rumah tinggal kopel, apabila terdapat perubahan atau penambahan bangunan harus tetap diperhatikan kaidah-kaidah arsitektur bangunan kopel.

Pasal 91

1. Tinggi tampak rumah tinggal tidak boleh melebihi ukuran jarak antara kaki bangunan yang akan didirikan sampai GSB yang berseberangan dan maksimal 9 m.
2. Tinggi tampak bangunan rumah susun diatur sesuai dengan pola ketinggian bangunan.

Pasal 92

Pada bangunan yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunan, sinar yang dipantulkan tidak boleh melebihi 24% dengan memperhatikan tata letak dan orientasi bangunan terhadap matahari.

Pasal 93

Pada cara membangun rapat:

- a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
- b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
- c. perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu.

Pasal 94

1. Setiap bangunan bukan rumah tinggal diwajibkan menyediakan tempat parkir kendaraan sesuai dengan jumlah kebutuhan.
2. Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
3. Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 95

1. Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok maksimal 7 m dari permukaan tanah pekarangan.
2. Tinggi pada GSJ dan antar GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 m di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 m di atas permukaan tanah pekarangan.
3. Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 m di atas permukaan tanah pekarangan.
4. Untuk bangunan-bangunan tertentu Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lain.

Pasal 96

1. Pintu pagar pekarangan dalam keadaan terbuka tidak boleh melebihi GSJ.
2. Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut, minimal 8 m untuk bangunan rumah tinggal dan 20 m untuk bangunan bukan rumah tinggal dihitung dari titik belok tikungan.
3. Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan pada ayat (2) Pasal ini, letak pintu pagar kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan.

Paragraf 3
Ruangan Dalam Bangunan
Pasal 97

1. Bangunan tempat tinggal minimal memiliki ruang-ruang fungsi utama yang terdiri dari ruang penggunaan pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
2. Ruang penunjang dapat ditambahkan, dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuni sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama hunian.

Pasal 98

1. Perubahan fungsi dan penggunaan ruangan suatu bangunan atau bagian bangunan dapat diizinkan, apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penghuninya.
2. Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan perbaikan, perluasan, penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan atau penggunaan utama, karakter arsitektur bangunan dan bagian-bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan ke luar.

Pasal 99

1. Suatu bangunan gudang minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan.
2. Suatu bangunan pabrik minimal harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang, mushola, kantin atau ruang makan dan atau ruang istirahat serta ruang pelayanan kesehatan secara memadai.
3. Penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal ini, untuk pria dan wanita harus terpisah.
4. Jumlah kebutuhan fasilitas penunjang yang harus disediakan pada setiap jenis penggunaan bangunan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 100

1. Setiap ruang dalam harus menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, yang dilengkapi dengan satu atau lebih jendela atau pintu yang dapat dibuka, dan langsung berbatasan dengan udara luar, yang persyaratannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.
2. Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dibolehkan untuk bangunan bukan hunian apabila menggunakan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.

Pasal 101

1. Ruang rongga atap hanya dapat diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi utama bangunan serta memperhatikan segi kesehatan, keamanan dan keselamatan bangunan dan lingkungan.
2. Ruang rongga untuk rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai.
3. Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan yang mengandung bahaya api.

Pasal 102

1. Setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% dari luas lantai di bawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan tingkat bangunan.
2. Setiap bukaan pada ruang atap, tidak boleh mengubah sifatnyadan karakter arsitektur bangunannya.

Pasal 103

1. Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap atau gas, harus disediakan lobang hawa dan atau cerobong hawa secukupnya kecuali menggunakan alat bantu mekanis.
2. Cerobong asap dan atau gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus memenuhi ketentuan tentang pencegahan kebakaran.

Paragraf 4

Unsur dan Perlengkapan Bangunan

Pasal 104

1. Lantai dan dinding yang memisahkan ruang dengan penggunaan yang berbeda dalam suatu bangunan, harus memenuhi persyaratan ketahanan api sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
2. Ruang yang penggunaannya menimbulkan kebisingan, maka lantai dan dinding pemisahan harus kedap suara.
3. Ruang pada daerah-daerah basah, harus dipisahkan dengan dinding kedap air dan dilapisi dengan bahan yang mudah dibersihkan.

Pasal 105

Dilarang membuat lubang pada lantai dan dinding yang berfungsi sebagai penahan api, kecuali dilengkapi alat penutup yang memenuhi syarat ketahanan api.

Pasal 106

Dinding dan lantai yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruangan sinar x, ruang radio aktif dan ruang sejenis, harus memenuhi persyaratan yang berlaku.

Pasal 107

Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan persyaratan tentang peralatan dan perlengkapan bangunan bagi penderita cacat.

Pasal 108

1. Bangunan yang karena sifat penggunaannya dan atau mempunyai ketinggian lebih dari 4 lantai harus dilengkapi dengan sistem transportasi vertikal (lift).
2. Lift yang disediakan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, minimal satu diantaranya harus berfungsi sebagai lif 

