



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 57 TAHUN 2020**

**TENTANG**

**PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN PEMBANGUNAN  
BERORIENTASI TRANSIT LEBAK BULUS**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang** : a. bahwa PT MRT Jakarta ditugaskan sebagai operator utama pengelola kawasan *transit oriented development* koridor sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Gubernur Nomor 140 Tahun 2017;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 16 Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit, PT MRT telah menyusun dan mengajukan permohonan Panduan Rancang Kota kawasan pembangunan berorientasi transit Lebak Bulus kepada Gubernur;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak bulus;

- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

**MEMUTUSKAN:**

- Menetapkan** : **PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN PEMBANGUNAN BERORIENTASI TRANSIT LEBAK BULUS.**

## BAB I

## KETENTUAN UMUM

## Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Panduan Rancang Kota yang selanjutnya disingkat PRK adalah panduan bagi perencanaan kawasan yang memuat uraian teknis secara terinci tentang kriteria, ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan prasarana dan fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas maupun sarana lingkungan.
2. Pembangunan Berorientasi Transit adalah pengembangan kawasan di sekitar titik transit yang berorientasi pada kemudahan pergerakan dan perpindahan orang, peningkatan aksesibilitas dan konektivitas kawasan, pembauran kegiatan, pemanfaatan lahan yang padat dalam rangka peremajaan kota dan peningkatan penggunaan angkutan umum massal.
3. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
4. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Peraturan Daerah mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Daerah mengenai Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
5. Pengelola Kawasan Berorientasi Transit yang selanjutnya disebut Pengelola Kawasan adalah operator Badan Usaha Milik Daerah atau operator Badan Usaha Milik Negara yang bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Daerah yang mengelola dan mengembangkan Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit.
6. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang karena jabatannya berkedudukan juga sebagai wakil Pemerintah di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

## BAB II

## MAKSUD DAN TUJUAN

## Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai acuan dalam perencanaan, pengembangan dan pembangunan pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus.

## Pasal 3

PRK Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus bertujuan untuk memberikan arahan pembangunan dan perancangan pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus.

## BAB III

## RUANG LINGKUP

## Pasal 4

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini, ditetapkan PRK Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus yang berlokasi di Kecamatan Cilandak dan Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan seluas  $\pm 76$  Ha (lebih kurang tujuh puluh enam hektar) dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:
  - a. Sisi Utara : Kelurahan Pondok Pinang
  - b. Sisi Barat : Kota Tangerang Selatan
  - c. Sisi Timur : Kelurahan Pondok Pinang dan Kelurahan Lebak Bulus
  - d. Sisi Selatan : Kelurahan Lebak Bulus
- (2) Rincian perencanaan PRK Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

## BAB IV

## STRATEGI PENATAAN KAWASAN

## Pasal 5

- (1) Untuk mewujudkan PRK Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus, Pengelola Kawasan melakukan strategi penataan Kawasan sebagai berikut:
  - a. menyesuaikan ketentuan teknis tata ruang dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
  - b. mengusulkan distribusi intensitas dengan potensi peningkatan KLB rata-rata Kawasan dalam deliniasi PRK Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus sampai dengan batas atas peningkatan intensitas rata-rata Kawasan;
  - c. memprioritaskan pengembangan lahan-lahan yang berada dalam radius 700 m (tujuh ratus meter) dari stasiun;
  - d. mengarahkan prioritas pengembangan pada lahan-lahan yang dapat dikembangkan dalam jangka pendek (0-3 tahun) dan menengah (4-7 tahun); dan

- e. mewujudkan infrastruktur Kawasan dengan mengacu pada indikasi program yang mendukung prinsip-prinsip pengembangan Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (2) Usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan berdasarkan persetujuan Gubernur yang diputuskan dalam rapat pimpinan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
- (3) Batas atas peningkatan intensitas rata-rata kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (4) Pembiayaan pembangunan infrastruktur dalam mewujudkan strategi penataan Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dapat diperoleh dari pemenuhan kewajiban atas pendistribusian intensitas melalui peningkatan KLB rata-rata Kawasan.

#### Pasal 6

- (1) Dalam hal infrastruktur Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus telah dibangun melalui sumber pembiayaan lain maka Pengelola Kawasan harus mengganti kewajiban yang telah dilakukan pembangunannya tersebut dengan nilai yang setara.
- (2) Nilai yang setara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan penilaian oleh lembaga penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penggantian kewajiban dengan nilai yang setara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk infrastruktur lain yang diusulkan oleh Pengelola Kawasan pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus dengan persetujuan Gubernur.
- (4) Apabila seluruh kewajiban pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus telah dipenuhi, maka Pengelola Kawasan dapat mengalihkan pemenuhan kewajiban pada lokasi lain.
- (5) Lokasi lain sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus dalam pengelolaan Pengelola Kawasan.

#### Pasal 7

- (1) Dalam hal terdapat persil tanah yang berada pada radius 1000 m (seribu meter) dari stasiun, dapat dilakukan penyesuaian terhadap pemanfaatan ruang yang meliputi:
  - a. zonasi; dan
  - b. intensitas pemanfaatan ruang.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyesuaian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

## Pasal 8

Terhadap perhitungan distribusi KLB dalam mewujudkan infrastruktur kawasan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai insentif ruang pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit.

## BAB V

## KETENTUAN PERALIHAN

## Pasal 9

- (1) Perizinan pemanfaatan ruang yang telah diterbitkan pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus sebelum ditetapkan Peraturan Gubernur ini, dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Permohonan perizinan pemanfaatan ruang pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus yang sedang dalam proses, dapat dilanjutkan dengan tetap mengacu pada Peraturan Gubernur Nomor 209 Tahun 2016 tentang Perizinan dan Rekomendasi Pemanfaatan Ruang.

## BAB VI

## KETENTUAN PENUTUP

## Pasal 10

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 17 Juni 2020

GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 19 Juni 2020


SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2020 NOMOR 73009

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

  
YAYAN YUHANAH  
NIP 196508241994032003