



**GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 99 TAHUN 2020**

**TENTANG**

**PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN PEMBANGUNAN BERORIENTASI TRANSIT  
ISTORA DAN SENAYAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 15 Tahun 2020 tentang Penugasan Perseroan Terbatas Mass Rapid Transit Jakarta sebagai Pengelola Kawasan Berorientasi Transit Koridor Utara-Selatan Mass Rapid Transit Jakarta, kawasan Istora dan Senayan merupakan salah satu kawasan yang ditetapkan sebagai Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit untuk dikelola oleh PT MRT Jakarta;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit, PT MRT Jakarta telah menyusun dan mengajukan permohonan Panduan Rancang Kota kawasan pembangunan berorientasi transit Istora dan Senayan 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 Istora dan Senayan;
- 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);

3. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2014 Nomor 301, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3001);
4. Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2019 Nomor 63005);
5. Peraturan Gubernur Nomor 15 Tahun 2020 tentang Penugasan Perseroan Terbatas Mass Rapid Transit Jakarta Sebagai Pengelola Kawasan Berorientasi Transit Koridor Utara-Selatan Mass Rapid Transit Jakarta (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2020 Nomor 63003);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN PEMBANGUNAN BERORIENTASI TRANSIT ISTORA DAN SENAYAN.

#### 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 Rencana Tata Ruang Wilayah, 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 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 Istora dan Senayan.

#### Pasal 3

PRK Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Istora dan Senayan bertujuan untuk memberikan arahan pembangunan dan perancangan pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Istora dan Senayan.

## BAB III

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 4

(1) Dengan Peraturan Gubernur ini, ditetapkan PRK Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Istora dan Senayan yang berlokasi di Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat dan Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan seluas  $\pm$  99 Ha (lebih kurang sembilan puluh sembilan hektar) dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a. Sisi Utara : Kelurahan Gelora
- b. Sisi Barat : Kelurahan Gunung dan Kelurahan Gelora
- c. Sisi Timur : Kelurahan Bendungan Hilir dan Kelurahan Karet Semanggi
- d. Sisi Selatan : Kelurahan Senayan dan Kelurahan Selong

- (2) Rincian perencanaan PRK Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Istora dan Senayan 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 Istora dan Senayan, Pengelola Kawasan melakukan strategi penataan kawasan yang dilakukan 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 Kawasan PRK Pembangunan Berorientasi Transit Istora dan Senayan 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 yang mendukung prinsip-prinsip pengembangan Kawasan Berorientasi Transit sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 Kawasan 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 Istora dan Senayan 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 Istora dan Senayan dengan persetujuan Gubernur.
- (4) Apabila seluruh kewajiban pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Istora dan Senayan 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) Izin pemanfaatan ruang yang telah diterbitkan pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Istora dan Senayan sebelum ditetapkan Peraturan Gubernur ini, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan jangka waktu izin berakhir;
- (2) Permohonan izin pemanfaatan ruang pada Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Istora dan Senayan yang sedang dalam proses, dapat dilanjutkan dengan tetap mengacu pada Peraturan Gubernur mengenai 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 6 Oktober 2020

GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 8 Oktober 2020

Plt. SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SRI HARYATI

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2020 NOMOR 73012

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



YAYAN YUHANAH  
NIP196508241994032003