



**GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 71 TAHUN 2021

TENTANG

**PEMANFAATAN RUANG KAWASAN ROROTAN
SEBAGAI LAHAN CADANGAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal 126 dan Pasal 127 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, untuk mewujudkan rencana kawasan terbuka hijau budi daya di wilayah Jakarta Utara dengan cara penataan dan pelestarian hutan kota, pengembangan jalur hijau, pengembangan kawasan taman kota dan taman lingkungan dan pengembangan kawasan terbuka hijau lain, dan untuk mewujudkan pembangunan perumahan vertikal atau rumah susun sederhana di kawasan Cilincing serta melengkapi penataan Ruang Terbuka Hijau yang berfungsi ekologi dan sosial, diperlukan adanya lahan cadangan;
- b. bahwa Kawasan Rorotan telah ditetapkan sebagai lokasi lahan cadangan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 106 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Ruang Kawasan Rorotan sebagai Lahan Cadangan Untuk Ruang Terbuka Hijau dan Rumah Susun Umum;
- c. bahwa untuk memberikan manfaat lebih pada Kawasan Rorotan melalui pembangunan fasilitas penunjang kawasan terpadu dan pengembangan potensi sumber perolehan lahan, maka Peraturan Gubernur Nomor 106 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Ruang Kawasan Rorotan sebagai Lahan Cadangan Untuk Ruang Terbuka Hijau dan Rumah Susun Umum perlu diganti;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pemanfaatan Ruang Kawasan Rorotan sebagai Lahan Cadangan;

- 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 diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
3. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2012 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 30);
4. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Pemanfaatan 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);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEMANFAATAN RUANG KAWASAN ROROTAN SEBAGAI LAHAN CADANGAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
2. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
3. Lahan Cadangan adalah bidang tanah yang direncanakan sebagai cadangan dalam rangka pembangunan fisik untuk kepentingan umum.
4. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah ruang-ruang dalam kota dalam bentuk area/kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan/atau sarana kota dan/atau pengaman jaringan prasarana dan/atau budidaya pertanian.

5. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
6. Pihak Ketiga adalah orang perseorangan, badan hukum, instansi Pemerintah Pusat atau organisasi dan lembaga lain yang diberikan perizinan pemanfaatan ruang.
7. Badan Usaha Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BUMD adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian modalnya dimiliki oleh daerah.
8. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang karena jabatannya berkedudukan juga sebagai wakil Pemerintah di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
9. Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan perangkat daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 2

Tujuan Pemanfaatan Ruang Kawasan Rorotan sebagai Lahan Cadangan:

- a. memenuhi kebutuhan lahan guna pembangunan RTH, Rumah Susun Umum dan/atau prasarana dan sarana kota serta fasilitas penunjangnya saat ini dan masa datang; dan
- b. mengoptimalkan pemanfaatan ketersediaan lahan untuk kepentingan umum yang mengacu pada rencana tata ruang.

BAB II

PEMANFATAAN RUANG KAWASAN ROROTAN

Pasal 3

- (1) Pemanfaatan Ruang Kawasan Rorotan sebagai Lahan Cadangan meliputi:
 - a. perencanaan ruang dan arahan Pemanfaatan Ruang;
 - b. sumber perolehan lahan;
 - c. Pemanfaatan Ruang; dan
 - d. pengelolaan Kawasan.
- (2) Pemanfaatan Ruang Kawasan Rorotan sebagai Lahan Cadangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlokasi di Kelurahan Rorotan dan Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas ± 360 Ha (lebih kurang tiga ratus enam puluh) hektar sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal 4

Perencanaan ruang dan arahan Pemanfaatan Ruang pada Lahan Cadangan di Kawasan Rorotan mengacu pada rencana tata ruang.

Pasal 5

Lahan Cadangan di Kawasan Rorotan, dapat diperoleh dari sumber sebagai berikut:

- a. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
- b. kewajiban Pihak Ketiga;
- c. pengembalian pemenuhan intensitas melalui penyerahan lahan pengganti;
- d. pengenaan kompensasi terhadap pelampauan nilai koefisien lantai bangunan;
- e. hibah; dan/atau
- f. bentuk lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 6

- (1) Perolehan lahan yang bersumber dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a dilakukan melalui mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- (2) Perolehan lahan yang bersumber dari kewajiban Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perizinan pemanfaatan ruang.
- (3) Perolehan lahan yang bersumber dari pengembalian pemenuhan intensitas melalui penyerahan lahan pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengembalian pemenuhan intensitas melalui penyerahan lahan pengganti.
- (4) Perolehan lahan yang bersumber dari pengenaan kompensasi terhadap pelampauan nilai koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf d mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengenaan kompensasi terhadap pelampauan nilai koefisien lantai bangunan.
- (5) Perolehan lahan yang bersumber dari hibah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf e dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai hibah.
- (6) Bentuk lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf f harus terlebih dahulu mendapat persetujuan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dari rapat Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah dan/atau rapat pimpinan Gubernur.

Pasal 7

Dalam hal perolehan lahan yang diperoleh dari kewajiban Pihak Ketiga, pengembalian pemenuhan intensitas melalui penyerahan lahan pengganti, dan pengenaan kompensasi terhadap pelampauan nilai koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b, huruf c dan huruf d pada lokasi Kawasan Rorotan yang ditetapkan sebagai Lahan Cadangan tidak terdapat akses menuju jalan umum, tetap dapat diserahterimakan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 8

- (1) Dalam rangka mewujudkan kesatuan lahan yang produktif, perolehan lahan dari sumber-sumber sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dilaksanakan secara terencana dan bertahap.
- (2) Rencana perolehan lahan yang meliputi tahapan, indikasi lokasi, target waktu serta informasi lainnya dituangkan dalam Panduan Rancang Kota.

Pasal 9

Ketentuan Pemanfaatan Ruang untuk Kawasan Rorotan sebagai Lahan Cadangan mengacu pada ketentuan rencana tata ruang yang dituangkan dalam Panduan Rancang Kota.

Pasal 10

- (1) Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Rorotan yang belum dibebaskan tetap dapat dimanfaatkan oleh pemilik tanah sesuai rencana tata ruang.
- (2) Jika pemilik tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memindahtangankan lahan miliknya kepada pihak lain Pemanfaatan Ruang tetap mengacu pada rencana tata ruang.

Pasal 11

Dalam hal tanah pada Kawasan Rorotan yang belum dibebaskan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan dimanfaatkan oleh pemilik tanah sebagai RTH dan/atau Rumah Susun Umum dapat diberikan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 12

- (1) Untuk pengembangan Kawasan Rorotan sebagai Lahan Cadangan, dapat menugaskan BUMD sebagai pengelola kawasan, dengan lingkup penugasan yang meliputi pembangunan, pengelolaan dan pengadaan lahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengembangan Kawasan Rorotan sebagai Lahan Cadangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan berpedoman pada Panduan Rancang Kota.

BAB III

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Gubernur Nomor 106 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Ruang Kawasan Rorotan sebagai Lahan Cadangan Untuk Ruang Terbuka Hijau dan Rumah Susun Umum (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2017 Nomor 73009), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 14

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 2 September 2021

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 6 September 2021

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

MARULLAH MATALI

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2021 NOMOR 73009

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



YAYAN YUHANAH

NIP196508241994032003