



**GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 103 TAHUN 2021

TENTANG

PENATAAN RUANG KAWASAN KEBAYORAN BARU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang** : a. bahwa untuk mendukung tercapainya kawasan Kebayoran Baru yang sesuai dengan tata aturan dan arahan pembangunan yang berorientasi pada integrasi kawasan dengan sarana angkutan umum massal, Peraturan Gubernur Nomor 146 Tahun 2016 tentang Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru perlu diganti;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru;
- 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 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 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENATAAN RUANG KAWASAN
KEBAYORAN BARU.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
2. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
3. Teknik Pengaturan Zonasi yang selanjutnya disingkat TPZ adalah varian dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan untuk mengatasi berbagai pengecualian dalam penerapan peraturan zonasi dasar.
4. 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 pemanfaatan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru.

Pasal 3

Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru bertujuan untuk memberikan arahan perencanaan dan pemanfaatan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru.

BAB III

RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru meliputi:

- a. batas wilayah; dan
- b. luas wilayah.

Pasal 5

- (1) Batas wilayah Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 huruf a yang berlokasi di Kelurahan Gunung, Kelurahan Kramat Pela, Kelurahan Selong, Kelurahan Rawa Barat, Kelurahan Petogogan, Kelurahan Melawai dan Kelurahan Pulo Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:
- a. sisi utara : Jalan Hang Lekir I dan Jalan Senopati;
 - b. sisi barat : Jalan Gandaria;
 - c. sisi timur : Jalan Senayan, Jalan Wijaya I dan Jalan Prapanca; dan
 - d. sisi selatan : Jalan Prapanca dan Jalan Kubis I.
- (2) Luas wilayah Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b seluas $\pm 861,15$ Ha (lebih kurang delapan ratus enam puluh satu koma lima belas hektar).

Pasal 6

Rincian Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

BAB IV

STRATEGI PENATAAN RUANG

Pasal 7

- (1) Strategi penyesuaian untuk melaksanakan penataan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru meliputi :
- a. melakukan penataan kegiatan berdasarkan penggolongan penataan ruang yang ditetapkan pada Kawasan;
 - b. melakukan pembatasan Kawasan tertentu yang dapat dikembangkan sebagai hunian vertikal; dan
 - c. melakukan pengembalian fungsi hunian pada Kawasan hunian bagian dalam dan pada koridor dan Kawasan yang telah ditentukan.
- (2) Penataan Ruang pada Kawasan Kebayoran Baru terbagi atas:
- a. penataan koridor aktif;
 - b. penataan koridor dan Kawasan pada pusat kegiatan dan lokasi yang memiliki TPZ kode A, kode B dan kode F2 mengacu pada rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi;
 - c. Kawasan yang termasuk ke dalam daerah perencanaan panduan rancang kota Kawasan berorientasi transit; dan
 - d. penataan koridor dan Kawasan pada subzona hunian di luar koridor utama.

Pasal 8

- (1) Koridor aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a merupakan koridor di Kawasan Kebayoran Baru yang memiliki lebar rencana jalan sama dengan dan/atau lebih dari 15 (lima belas meter) dan dilalui angkutan umum massal.
- (2) Koridor aktif dalam Kawasan Kebayoran Baru yaitu Jalan Panglima Polim, Jalan Sisingamangaraja, Jalan Woltermonginsidi, Jalan Iskandarsyah Raya, Jalan Kyai Maja, Jalan Barito 2, Jalan Trunojoyo, Jalan Prapanca Raya (Antasari), Jalan Gandaria – Kramat Pela, Jalan Suryo, Jl. Senopati, Jalan Gunawarman, Jalan Wijaya I dan II, Jalan Prof. Joko Sutono, Jalan Pakubuwono 6, Jalan Lauser Raya, Jalan Cikajang, Jalan KH Ahmad Dahlan dan Jl. Hang Lekir 2.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan pada koridor aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diizinkan dengan syarat tambahan yang ditentukan.
- (4) Peta arahan koridor aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal 9

- (1) Pusat kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf b merupakan Kawasan yang telah diatur dalam Peraturan Daerah mengenai rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi berada pada Kawasan Pasar Mayestik.
- (2) Lokasi yang memiliki TPZ kode A, kode B dan kode F2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf b adalah koridor dan/atau Kawasan yang diatur dalam Peraturan Daerah mengenai rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi berada pada Kawasan Rumah Sakit Pusat Pertamina, Pasar Santa dan Kemang.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan pada koridor dan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dapat diizinkan dengan syarat tambahan yang ditentukan.
- (4) Peta arahan pusat kegiatan dan Kawasan TPZ kode A, kode B dan kode F2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal 10

- (1) Kawasan yang termasuk dalam daerah perencanaan panduan rancang kota Kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf c merupakan Kawasan Blok M dan Blok A.
- (2) Kawasan Blok M dan Blok A sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) mengikuti arahan pemanfaatan ruang pada perencanaan panduan rancang kota Kawasan berorientasi transit.

- (3) Peta arahan Kawasan berorientasi transit sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal 11

- (1) Subzona Hunian di luar koridor utama Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf d adalah subzona hunian di luar koridor aktif, pusat kegiatan, dan Kawasan yang memiliki TPZ kode A, kode B dan kode F2.
- (2) Subzona hunian di luar koridor aktif, pusat kegiatan, dan Kawasan yang memiliki TPZ kode A, kode B dan kode F2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pengembalian fungsi hunian dengan memberikan batasan kegiatan yang diizinkan dan syarat tambahan untuk menjaga tipologi bangunan dan morfologi Kawasan Kebayoran Baru, serta tidak diizinkan untuk semua kegiatan usaha yang tercantum dalam Peraturan Daerah mengenai rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi kecuali untuk kegiatan museum, galeri seni, pemerintahan, keagamaan, pelayanan kesehatan dan pelayanan pendidikan.

Pasal 12

Kegiatan hunian vertikal berupa rumah susun sederhana/sewa dan/atau apartemen yang menggunakan ketentuan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 632 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, hanya diperkenankan pada Kawasan yang telah ditetapkan pada panduan rancang kota Kawasan berorientasi transit dan Kawasan pada subzona rumah susun (R.7) yang tertuang dalam Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

Pasal 13

Terhadap perhitungan distribusi intensitas pada kegiatan pemerintahan, pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, dan keagamaan disesuaikan dengan kebutuhan lingkungan sekitar dan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Gubernur melalui forum rapat pimpinan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah.

BAB V

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 14

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku:

- a. izin terkait pemanfaatan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini tetap berlaku sampai dengan masa berlaku izin berakhir; dan
- b. permohonan izin terkait pemanfaatan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru yang telah diterima oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta dan sedang dalam proses, dapat diproses sesuai dengan Peraturan Gubernur mengenai perizinan dan rekomendasi pemanfaatan ruang.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Gubernur Nomor 146 Tahun 2016 tentang Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Tahun 2016 Nomor 63005), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 16

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 8 Desember 2021

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES RASYID BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 Desember 2021

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,


ttd

MARULLAH MATALI

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2021 NOMOR 63018

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



Yayan Yuhana

YAYAN YUHANAH
NIP196508241994032003