



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 135 TAHUN 2019

TENTANG

PEDOMAN TATA BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung sebagai implementasi kegiatan pemanfaatan ruang yang serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diselenggarakan secara tertib serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung perlu mengatur mengenai tata bangunan dan intensitas pemanfaatan ruang;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 618 ayat (7) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pedoman Tata Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
2. 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);
3. 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);

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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEDOMAN TATA BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang dari berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran dan konfigurasi dari elemen: blok, kaveling atau petak lahan, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
2. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
3. Fungsi Bangunan Gedung adalah bentuk kegiatan manusia dalam bangunan gedung, baik kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus.
4. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
5. Pelaku Teknis Bangunan Gedung adalah perencana, pelaksana, pengawas, pemelihara, pengkaji teknis bangunan gedung
6. Gambar Perencanaan Arsitektur yang selanjutnya disingkat GPA adalah dokumen gambar arsitektur yang menjelaskan desain bangunan yang memenuhi ketentuan penataan kota untuk pengajuan rekomendasi dan perizinan pemanfaatan ruang.
7. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas dan/atau mengurangi Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.

8. Izin Operasional adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan pemanfaatan dengan memenuhi syarat serta ketentuan yang berlaku.
9. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
10. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Provinsi DKI Jakarta adalah provinsi yang mempunyai kekhususan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah karena kedudukannya sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
11. Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan Perangkat Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai acuan bagi Pemilik Bangunan Gedung, Pelaku Teknis Bangunan, Pemerintah dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pelaksanaan operasional kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB II

RUANG LINGKUP DAN PRINSIP

Bagian Kesatu

Ruang Lingkup

Pasal 3

- (1) Ruang lingkup pedoman penyelenggaraan Tata Bangunan meliputi:
 - a. Bab I Pendahuluan, terdiri atas:
 1. latar belakang;
 2. maksud dan tujuan;
 3. ruang lingkup; dan
 4. definisi.
 - b. Bab II Ketentuan Tata Bangunan, yang terdiri atas:
 1. umum;
 2. lahan perencanaan;
 3. Tata Bangunan Gedung;
 4. intensitas pemanfaatan ruang;
 5. pemanfaatan ruang di atas prasarana dan sarana;

6. pemanfaatan ruang di bawah jalur tegangan tinggi;
 7. pemanfaatan ruang di atas permukaan air;
 8. pemanfaatan ruang di sempadan sungai, pantai dan waduk/situ; dan
 9. pemanfaatan ruang di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu.
- (2) Rincian Pedoman Tata Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Bagian Kedua

Prinsip

Pasal 4

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan teknis Tata Bangunan yang dituangkan di dalam GPA sebagai lampiran IMB.
- (2) Setiap kegiatan pemanfaatan ruang pada Bangunan Gedung harus disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (3) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. fungsi utama; dan
 - b. fungsi penunjang.
- (4) Fungsi penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan fasilitas penunjang fungsi utama pada Bangunan Gedung.

Pasal 5

- (1) Fungsi utama dan fungsi penunjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ditetapkan melalui Izin Operasional serta harus sesuai dan tercantum dalam IMB yang diterbitkan.
- (2) Izin Operasional yang ditetapkan pada fungsi penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan berdasarkan kegiatan pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam GPA.

Pasal 6

Pemilik Bangunan Gedung, Pelaku Teknis Bangunan, Pemerintah dan Pemerintah Daerah yang akan melakukan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur ini.

BAB III

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 7

Ketentuan mengenai Tata Bangunan untuk bangunan tertentu yang memiliki fungsi khusus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

Ketentuan mengenai Tata Bangunan pada bangunan cagar budaya diatur dengan Peraturan Gubernur tersendiri.

BAB IV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 9

- (1) Izin Pemanfaatan Ruang yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak dilakukan perubahan bentuk Bangunan Gedung.
- (2) Perubahan bentuk Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. mengubah struktur bangunan;
 - b. mengubah karakter arsitektur; dan/atau
 - c. menambah pembebanan pada struktur utama penopang rangka atap.

Pasal 10

- (1) Dalam hal terdapat penyelesaian berupa penambahan dan/atau perubahan pada Bangunan Gedung yang telah memiliki IMB, dapat dilaksanakan dengan tetap mengacu pada ketentuan Tata Bangunan dalam perizinan yang telah diterbitkan.
- (2) Ketentuan mengenai penambahan dan/atau perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku jika terjadi perubahan bentuk Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).

Pasal 11

- (1) Izin Operasional pada fungsi penunjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih berlaku sampai dengan habis masa berlakunya izin.
- (2) Dalam hal Izin Operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah habis masa berlakunya, maka dapat diperpanjang dengan mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 5 Desember 2019

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 11 Desember 2019

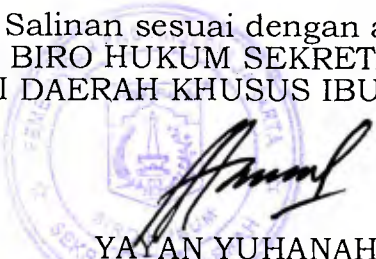
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2019 NOMOR 73009

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

The image shows a circular official stamp of the Legal Office of the Secretariat of the Special Region of Jakarta. The stamp contains the text 'KEP. BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

YAYAN YUHANAH
NIP 196508241994032003