



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 107 TAHUN 2017**

**TENTANG**

**PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN PEMBANGUNAN TERPADU  
METRO PANTAI INDAH KAPUK**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 1354 Tahun 2007, telah diatur mengenai Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Terpadu Pantai Indah Kapuk;
  - b. bahwa sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (3) huruf a Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, untuk menciptakan budaya kota Jakarta yang setara dengan kota-kota besar di negara maju ditetapkan kebijakan peningkatan kualitas ruang kota dan arsitektur kota guna memperkuat karakter wajah kota Jakarta dengan strategi adalah menyusun panduan rancang kota atau Urban Design Guideline (UDGL);
  - c. bahwa sehubungan dengan pengaturan kembali pola intensitas pada Kawasan Pembangunan Terpadu Pantai Indah Kapuk sehingga untuk pengimplementasian pembangunannya dapat lebih fleksibel mengikuti pola rancangan blok dan bangunan sebagaimana yang telah diatur dalam Panduan Rancang Kota (UDGL) sebelumnya maka Keputusan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu disempurnakan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
  2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;

3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
5. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
6. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN PEMBANGUNAN TERPADU METRO PANTAI INDAH KAPUK.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
5. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah tingkat kecamatan yang dilengkapi dengan peraturan zonasi yang merupakan penjabaran dari RTRW 2011-2030 dengan peta skala 1 : 5.000.
6. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

7. Panduan Rancang Kota (Urban Design Guideline) 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.
8. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
9. Strategi Penataan adalah langkah-langkah penataan ruang dan pengelolaan kota yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi.
10. Jalur Pedestrian adalah jalur khusus yang disediakan untuk pejalan kaki.

## BAB II

### MAKSUD DAN TUJUAN

#### Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai acuan dalam perencanaan, pengembangan dan pembangunan pada Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk.

#### Pasal 3

PRK Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk bertujuan untuk menyesuaikan arahan pembangunan dan perancangan daerah pada kawasan agar sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 dan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi yang digunakan sebagai pedoman dalam perencanaan dan pembangunan dalam kawasan.

## BAB III

### PENETAPAN LOKASI

#### Pasal 4

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini, ditetapkan PRK Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk yang berlokasi di Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (2) Luas wilayah perencanaan Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara keseluruhan seluas  $\pm$  21 ha (lebih kurang dua puluh satu hektar).

## Pasal 5

- (1) Kedudukan PRK Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk sebagai perangkat pengendalian dan perencanaan tata ruang di Kawasan Metro Pantai Indah Kapuk mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 dan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
- (2) Kedudukan PRK Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan acuan seluruh perencanaan, pengembangan dan pembangunan pada kawasan yang merupakan ketentuan teknis lebih lanjut dari RDTR dan Peraturan Zonasi.

## BAB IV

## STRATEGI PENATAAN KAWASAN

## Pasal 6

Untuk mewujudkan PRK Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk, maka strategi penataan yang dilakukan sebagai berikut :

- a. menyesuaikan ketentuan teknis tata ruang dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
- b. pembagian segmen pembangunan, sesuai dengan konsep distribusi kegiatan dan sistem orientasi;
- c. penerapan konsep shared surface sebagai zona transisi antar tema blok kawasan untuk meningkatkan aksesibilitas sekaligus menambah ketersediaan ruang terbuka publik di dalam kawasan;
- d. pada lahan-lahan belum terbangun, transisi antara superblok dengan kawasan hunian diwujudkan melalui ruang terbuka hijau;
- e. ruang terbuka pada sempadan lahan privat dimanfaatkan untuk sirkulasi kendaraan, parkir dan ruang terbuka hijau;
- f. penempatan jenis kegiatan pada bangunan disesuaikan dengan konsep perancangan kota dengan tetap mempertahankan komposisi atau rasio antar subzona yang telah ditetapkan;
- g. arahan distribusi nilai intensitas pemanfaatan ruang pada kawasan mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi; dan
- h. tata massa bangunan di sekitar bangunan landmark diatur sedemikian rupa sehingga terbentuk ruang yang mendukung keberadaan landmark dengan konsep skyline yang sesuai.

## Pasal 7

- (1) Dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang, daerah perencanaan yang dicantumkan dalam Gambar Perencanaan Arsitektur (GPA), harus mengacu pada hasil ukur atau Keterangan Rencana Kota (KRK) yang diterbitkan pada daerah perencanaan yang dimohon.
- (2) Dalam hal akan dilakukan pendistribusian intensitas pemanfaatan ruang pada Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk, pelaksanaan pendistribusian harus mengacu pada Tabel Distribusi Intensitas Pemanfaatan Ruang sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (3) GPA dan KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

## BAB V

## KETENTUAN PERALIHAN

## Pasal 8

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku :

- a. perizinan pemanfaatan ruang yang telah diterbitkan pada Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk sebelum ditetapkannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan tetap berlaku; dan
- b. permohonan perizinan pemanfaatan ruang pada Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk yang sedang dalam proses harus mengacu pada ketentuan Peraturan Gubernur ini.

## BAB VI

## KETENTUAN LAIN-LAIN

## Pasal 9

Dalam hal terdapat sengketa kepemilikan atas lahan dalam Kawasan Pembangunan Terpadu Metro Pantai Indah Kapuk, Peraturan Gubernur ini akan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

## BAB VII

## KETENTUAN PENUTUP

## Pasal 10

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Keputusan Gubernur Nomor 1354 Tahun 2007 tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Terpadu Pantai Indah Kapuk, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 11

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 Agustus 2017

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

DJAROT SAIFUL HIDAYAT

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Agustus 2017

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2017 NOMOR 63010

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



YAYAN YUHANA  
NIP 196508241994032003