



LAPORAN
BADAN PEMBENTUKAN PERATURAN DAERAH
DPRD PROVINSI DKI JAKARTA

HASIL PEMBAHASAN RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN
PERATURAN ZONASI PROVINSI DKI JAKARTA

RABU, 9 FEBRUARI 2022

Gedung DPRD Provinsi DKI Jakarta
Web : www.dprd-dkijakartaprov.go.id



Pembahasan **RDTR-PZ** sesuai
Propemperda Tahun 2020-
Propemperda Tahun 2021 dan
berdasarkan Usulan Pembahasan
oleh Gubernur melalui Surat Nomor
227/-1.711.53 tanggal 23 Juni 2020

TAHAP PEMBAHASAN



PEMBAHASAN DI BAPEMPERDA

NO	TANGGAL	KEGIATAN	KETERANGAN
1	2 dan 3 Februari 2021	1. Paparan Eksekutif terhadap Raperda tentang Perubahan Atas Perda No 1/2014 ttg RDTR dan PZ 2. Menerima Saran/masukan	Bersama Komisi A, B, C, D, E (Di Ruang Paripurna)
2	11 Februari 2021	Menerima tanggapan dan masukan Pakar Pengamat Tata Kota terhadap Raperda tentang Perubahan Atas Perda No 1/2014 ttg RDTR dan PZ	Pakar: 1. Nirwono Yoga 2. Dr. Yayat Supriyatna, MSP
3	17 Februari 2021	Menerima Masukan dan Pandangan terhadap Raperda tentang Perubahan Atas Perda No 1/2014 ttg RDTR &PZ	
4	25 Mei 2021	Implikasi UUCK dengan pembahasan Raperda Perubahan Atas Perda No 1/2014 ttg RDTR dan PZ	
5	2 Juni 2021	Membahas implikasi Raperda tentang Perubahan Atas Perda No 1/2014 ttg RDTR dan PZ dengan Undang-Undang No 11 Th 2020 tentang Cipta Kerja	<u>Narasumber :</u> Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, SH

PEMBAHASAN DI BAPEMPERDA

NO	TANGGAL	KEGIATAN	KETERANGAN
6	9 Juni 2021	Membahas Materi Raperda tentang Perubahan Atas Perda No 1/2014 ttg RDTR dan PZ	
7	16 Juni 2021	Membahas Materi (Lanjutan)	
8	21 dan 23 Juni 2021	Membahas Materi (Lanjutan)	
9	28 dan 29 Juni 2021	Membahas usulan dan rekomendasi terhadap materi kebijakan tentang RDTR dan PZ Provinsi DKI Jakarta	
10	18 Oktober 2021	Harmonisasi hasil pembahasan Materi RDTR dan PZ Provinsi DKI Jakarta	
11	30 November dan 1 Desember 2021	Lanjutan Harmonisasi hasil pembahasan Materi RDTR dan PZ Provinsi DKI Jakarta	

PEMBAHASAN RDTR-PZ

- Pembahasan RDTR dan PZ tetap mengacu pada ketentuan UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, PP No 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang serta kebijakan lainnya bidang penataan ruang
- Dalam prosesnya di DPRD, Bapemperda telah beberapa kali mengundang Narasumber untuk memberikan masukan materi juga membahas implikasi penyusunan RDTR dengan adanya Undang-Undang Cipta Kerja
- Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja tersebut, terdapat ketentuan pada UU No 26 Tahun 2007 yang dirubah terkait dengan RDTR antara lain pada **PASAL 18**

PASAL 18

- (1) Penetapan rencana tata ruang wilayah provinsi atau kabupaten/kota dan rencana detail tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari Pemerintah Pusat.
- (2) Sebelum diajukan persetujuan substansi kepada Pemerintah Pusat, rencana detail tata ruang kabupaten/kota yang dituangkan dalam rancangan Peraturan Kepala Daerah Kabupaten/Kota terlebih dahulu dilakukan konsultasi publik termasuk dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
- (3) Bupati/Wali Kota wajib menetapkan rancangan peraturan kepala daerah kabupaten/kota tentang rencana detail tata ruang paling lama 1 (satu) bulan setelah mendapat persetujuan substansi dari Pemerintah Pusat.
- (4) Dalam hal bupati/wali kota tidak menetapkan rencana detail tata ruang setelah jangka waktu sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3), rencana detail tata ruang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi atau kabupaten/kota dan rencana detail tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

MATERI HASIL PEMBAHASAN

- Pemanfaatan ruang di atas lahan terkena RTH, sebagai respon realita kondisi tempat tinggal masyarakat saat ini, akan diberikan izin pemanfaatan sementara, sampai diberikan penggantian yang layak oleh Pemerintah.
- Usulan Intensitas diatas lahan hijau izin sementara sebagai hunian dapat diberikan KDB maksimal 60% dan KLB Maks 2,4 serta pemanfaatan ruang kegiatan usaha KDB maks 70% dan KLB maks 2,4 (syarat pada akses utama).
- Lahan yang berada dibawah SUTET/SUTT zonasi diubah menjadi zona perumahan dengan batasan ketinggian bangunan.
- Kavling disepanjang koridor jalan transportasi massal & transportasi lainnya dan koridor jalan yang berdampingan dengan jalan tol dengan lebar jalan min 10m dapat diberikan KLB paling tinggi 7,0. Peningkatan KLB dengan syarat wajib menyediakan prasarana parkir di dalam kavling dan fasilitas loading barang.
- Penyesuaian zonasi dan intensitas pada area disepanjang jalan arteri dengan lebar jalan 40m sd 50m dan dilewati transportasi massal dapat diberikan KLB maks 12,0.

MATERI HASIL PEMBAHASAN

- Ketentuan pengelolaan di Kep. Seribu masih mengacu pada Perda No 11 Th. 1992 dan pemberlakuan tata bangunan ditinjau kembali dengan memperhatikan karakteristik pulau.
- Kep. Seribu terbagi atas 3 zona : perumahan, pariwisata, & perdagangan dan jasa. Pulau Permukiman dapat diberikan KDB maks 80% dan KLB maks 2,4 sedang Pulau Wisata/komersil non permukiman diberikan KDB maks 30% dan KLB maks 1,2.
- Pengaturan Kep. Seribu mengikuti ketentuan Pemerintah Pusat karena memiliki 10 destinasi wisata Indonesia masuk dalam kawasan zona pariwisata.
- Pengaturan kawasan pembangunan berorientasi transit mengakomodir prinsip dasar TOD, penetapan klasifikasi berdasarkan jenis angkutan umum, waktu antara, kapasitas angkutan, intensitas rata-rata kawasan, kegiatan pemanfaatan ruang dan kepadatan populasi. Untuk pengembangan rumah susun di kawasan berorientasi transit dapat diberikan KLB maks 6,0.

MATERI HASIL PEMBAHASAN

- Pemberlakuan insentif menurut Undang-Undang diberikan untuk daerah yang membutuhkan perbaikan kualitas lingkungan atau daerah yang didorong pengembangannya.
- Pemberian insentif pemanfaatan ruang diberikan sebagai bentuk kontribusi masyarakat untuk membantu program pemerintah mengatasi permasalahan pemanfaatan ruang, yang terbagi menjadi 2 jenis : insentif Fiskal (seperti keringanan pajak, pembebasan PBB) dan insentif non Fiskal (seperti kompensasi, penyediaan prasarana/sarana dan publikasi).
- Pemberian disinsentif diberikan untuk daerah yang memerlukan pembatasan pemanfaatan ruang. Dikenakan ketika melebihi batasan intensitas pemanfaatan ruang berupa KLB.
- Disinsentif terbagi menjadi 2 jenis : disinsentif fiskal (seperti denda, pengenaan pajak/retribusi lebih tinggi) dan disinsentif non fiskal (seperti tambahan kewajiban pembangunan).

MATERI HASIL PEMBAHASAN

- Penerapan GSB Nol bisa diberikan pada kawasan dengan kriteria tertentu, dengan maksud meningkatkan kapasitas dan kenyamanan pejalan kaki serta memaksimalkan pemanfaatan lahan. GSB Nol pada hunian padat ditetapkan untuk kawasan yang tidak mungkin ada jarak bebas depan (GSB) karena keterbatasan lahan.
- Optimalisasi tanah wakaf dapat diberikan dengan syarat tanah tersebut didaftarkan dan memiliki sertifikat tanah wakaf. Pemanfaatan lahan mengikuti sub zona sekitar dan bisa komersial yang diatur dalam ketentuan kegiatan & penggunaan lahan (ITBX) dengan diberikan keleluasaan/fleksibilitas.
- Penghapusan kebijakan KDB rendah.
- Klasifikasi zona disederhanakan yaitu pada zona perumahan, zona perdagangan dan jasa, zona transportasi, zona sarana pelayanan umum. Zona perumahan hanya terdiri dari sub zona R1 Rumah Kepadatan sangat tinggi dan sub zona R2 Rumah kepadatan tinggi.

MATERI HASIL PEMBAHASAN

- Intensitas pemanfaatan ruang meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Tapak Basement (KTB), Koefisien Daerah Hijau (KDH).
- Intensitas pemanfaatan ruang disederhanakan menjadi intensitas dasar dan intensitas rata-rata kawasan.
- Pada lahan aset milik pemerintah yang dimanfaatkan untuk kegiatan dan penggunaan lahan bagi kepentingan umum atau kepentingan pemerintah, ketentuan nilai intensitas pemanfaatan ruang dapat disesuaikan dengan kebutuhan.



Terima Kasih

Bapemperda DPRD Provinsi DKI Jakarta
Web : www.dprd-dkijakartaprov.go.id

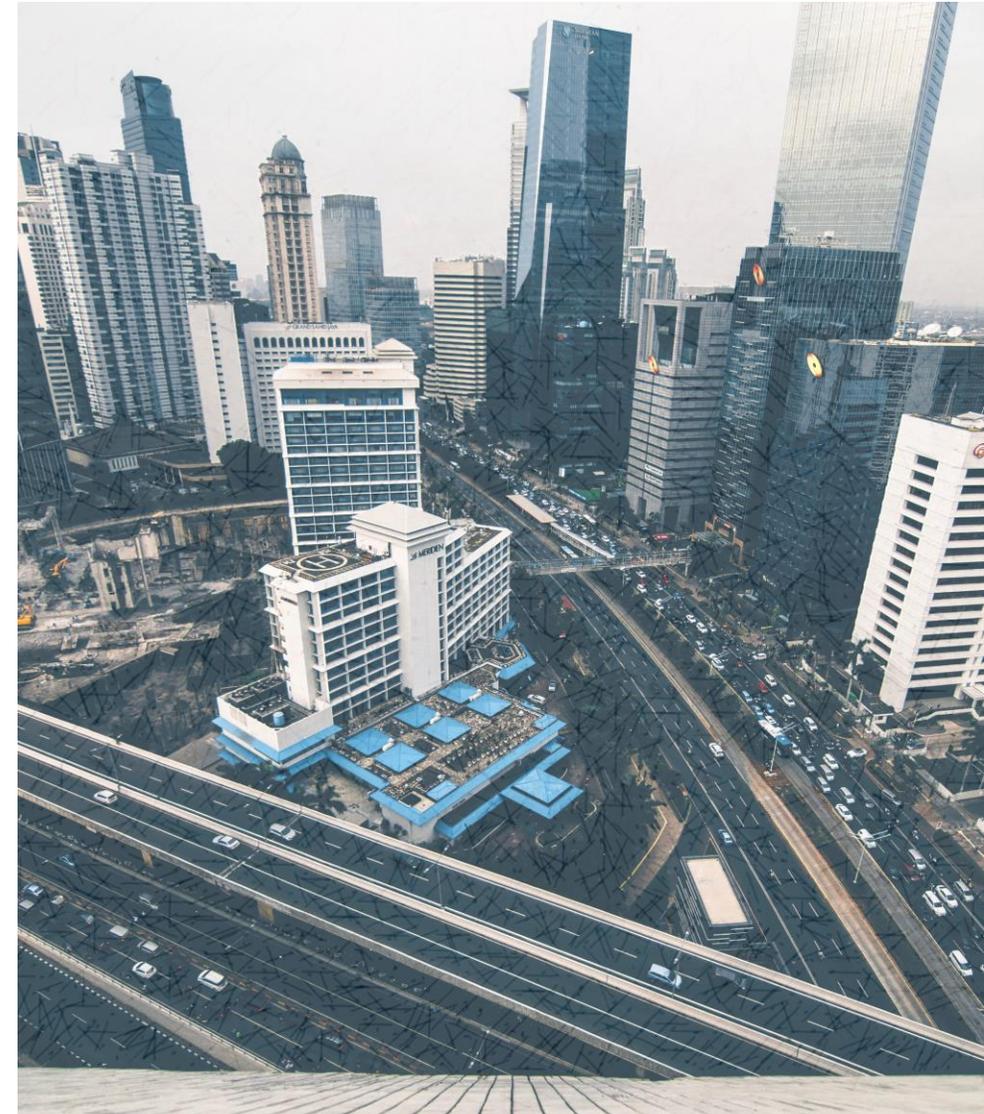


LAPORAN PROGRES PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR) WILAYAH PERENCANAAN DKI JAKARTA 2021-2022



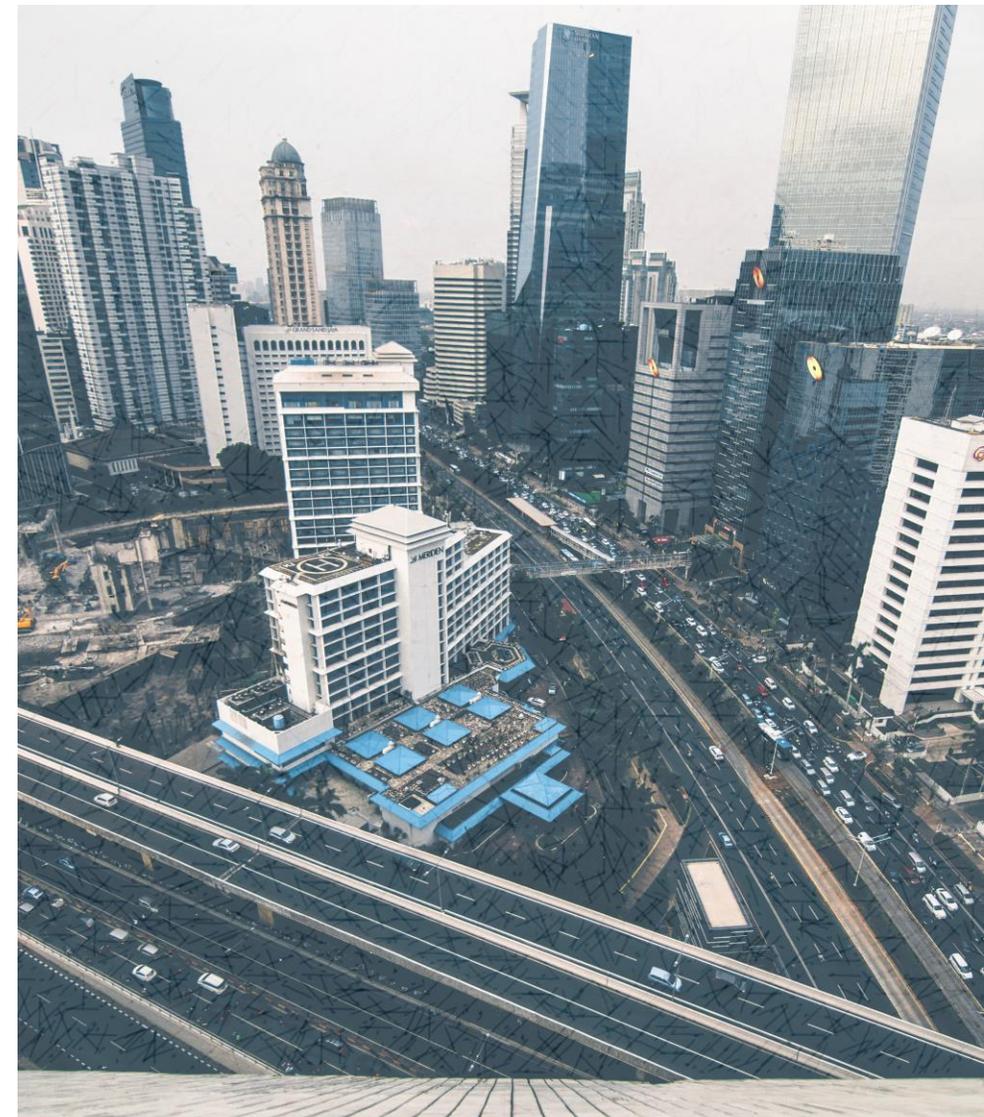
OUTLINE

1. Kronologis dan Timeline Penyusunan RDTR
2. Kronologis Pembahasan RDTR Bersama DPRD
3. Isu & Permasalahan yang Telah Dibahas
4. Sistematika Substansi RDTR
5. Progres Kelengkapan Dokumen untuk Persetujuan Substansi
6. Tindak Lanjut dan Target Penyelesaian

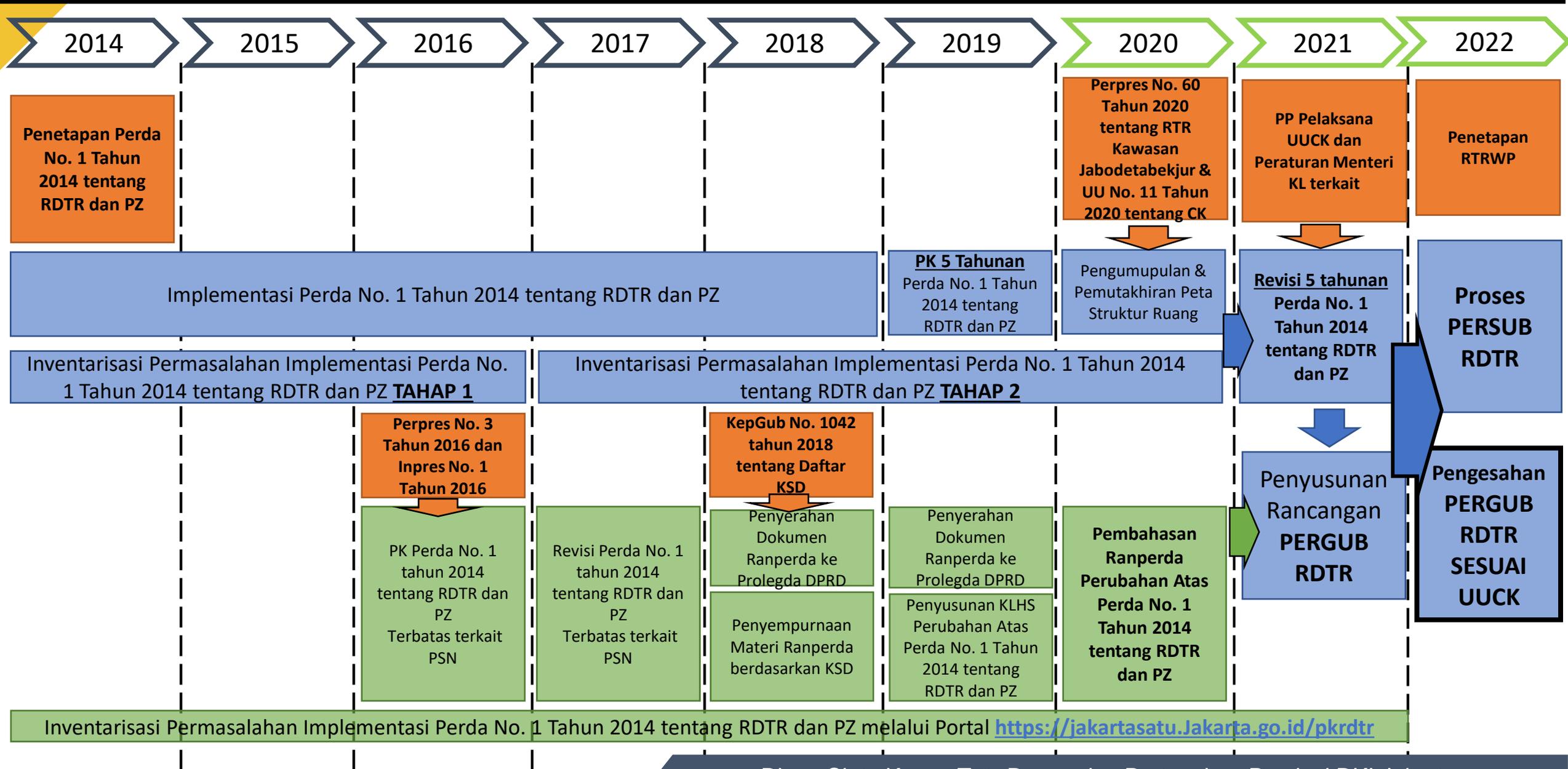


Kronologis dan Timeline Penyusunan RDTR

1



KRONOLOGIS PENYUSUNAN REVISI RDTR DAN PENETAPANNYA



TIMELINE PENYUSUNAN RDTR DAN PENETAPANNYA 2021-2022

TAHUN 2021

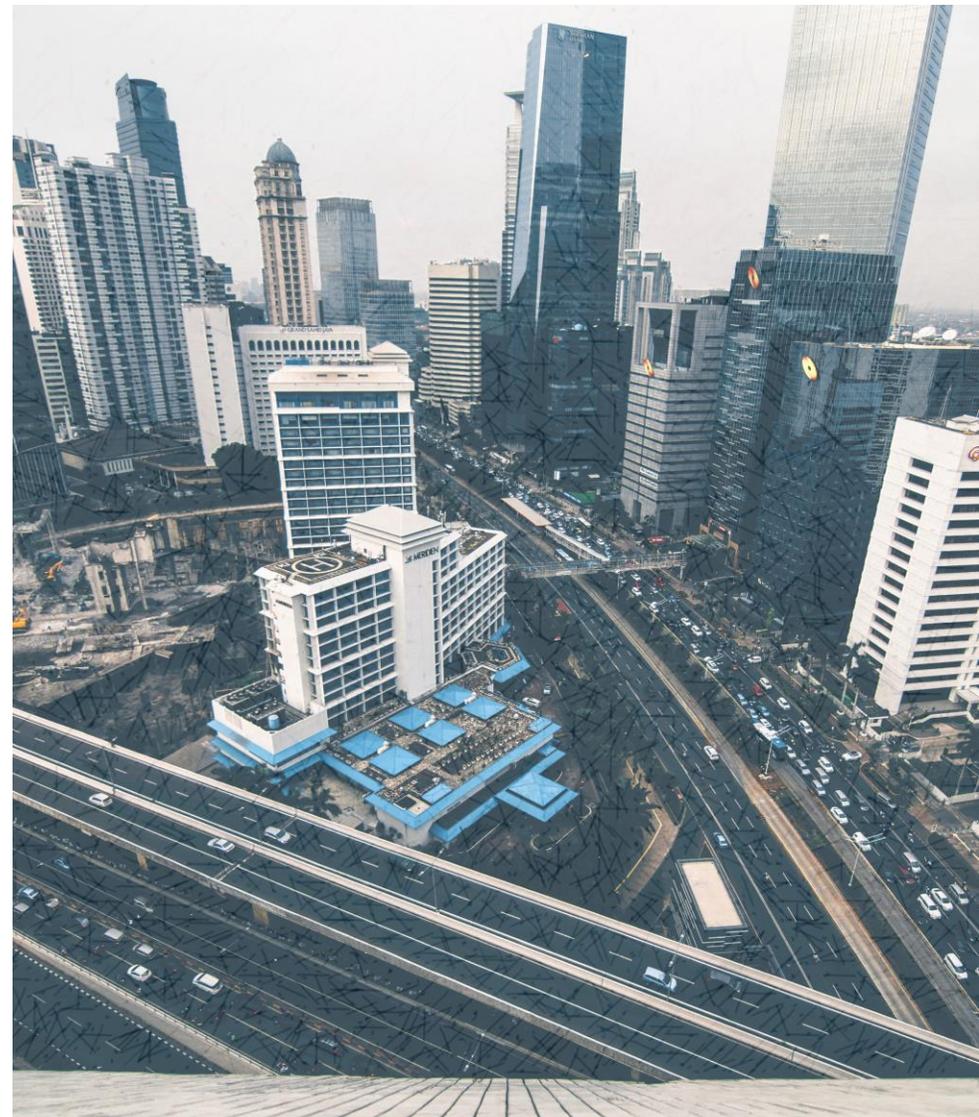
TAHUN 2022



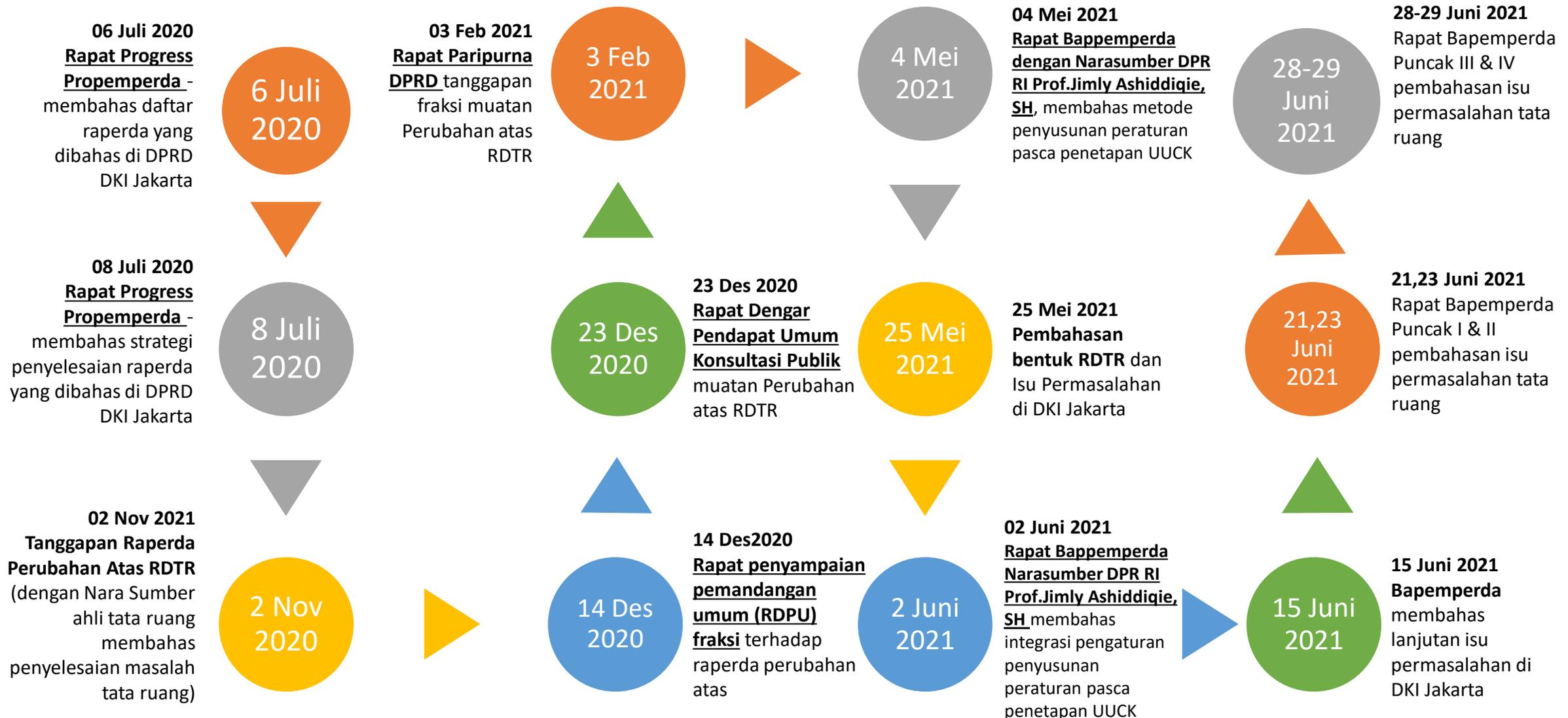
Inventarisasi Aspirasi Masyarakat terkait Tata Ruang

Kronologis Pembahasan RDTR bersama DPRD Prov.DKI Jakarta

2



KRONOLOGIS PEMBAHASAN DENGAN DPRD

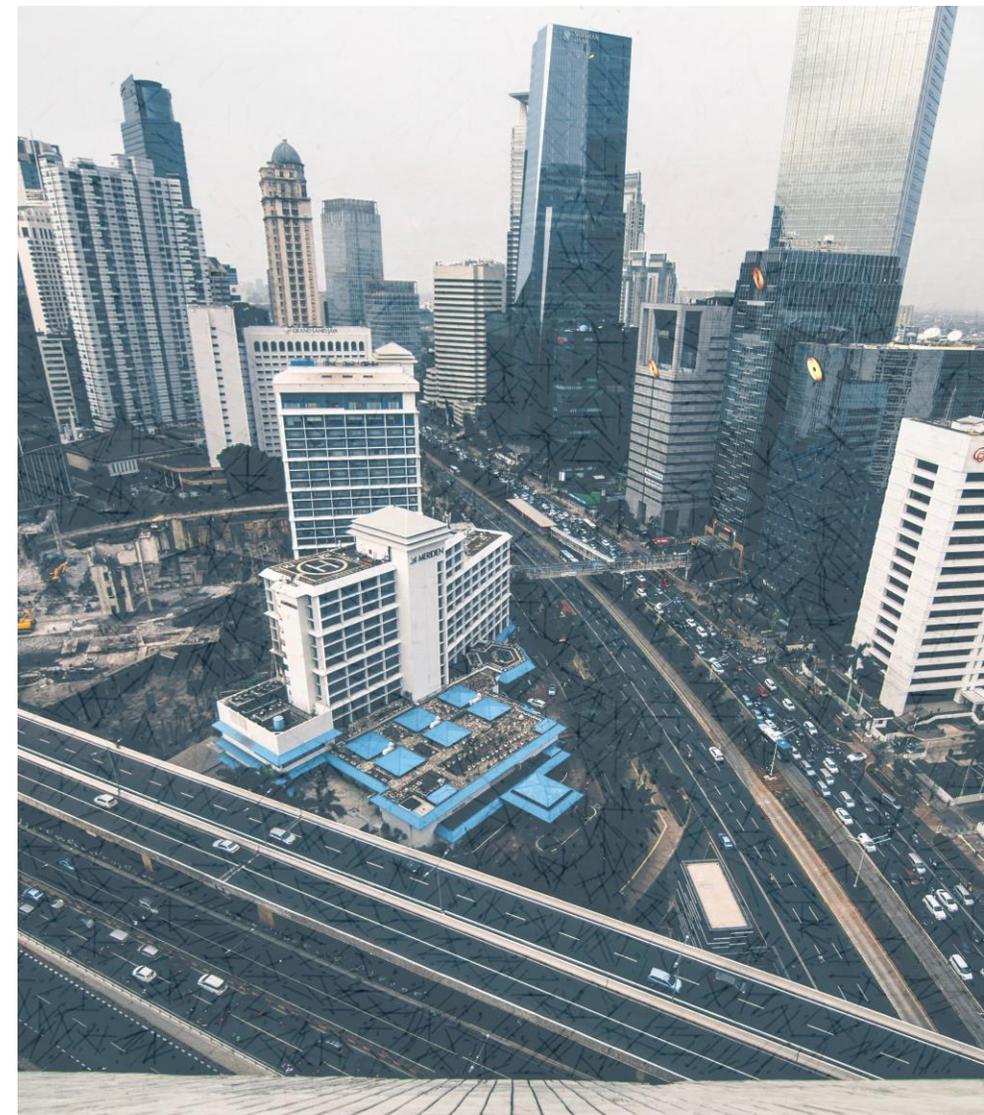


RINCIAN RAPAT BERSAMA DPRD PROVINSI DKI JAKARTA

No	Tanggal	Judul Acara/Kegiatan
1	06/07/2020 & 08/07/2020	Rapat Progress Propemperda - membahas strategi penyelesaian raperda yang dibahas di DPRD DKI Jakarta
2	2/11/2020	Tanggapan Raperda Perubahan Atas RDTR (dengan Nara Sumber ahli tata ruang membahas penyelesaian masalah tata ruang
3	14/12/2020	Rapat penyampaian pandangan umum (RDPU) fraksi terhadap raperda perubahan atas
4	23/12/2020	Rapat Dengar Pendapat Umum Konsultasi Publik muatan Perubahan atas RDTR
5	3/02/2021	Rapat Paripurna DPRD tanggapan fraksi muatan Perubahan atas RDTR
6	4/05/2021	Rapat Bappemperda dengan Narasumber DPR RI Prof.Jimly Ashiddiqie, SH, membahas metode penyusunan peraturan pasca penetapan UUCK
7	25/5/2021	Pembahasan bentuk RDTR dan Isu Permasalahan di DKI Jakarta
8	2/06/2021	Rapat Bappemperda Narasumber DPR RI Prof.Jimly Ashiddiqie, SH membahas integrasi pengaturan penyusunan peraturan pasca penetapan UUCK
9	15/06/2021	Bapemperda membahas lanjutan isu permasalahan di DKI Jakarta
10	21/06/2021 & 23/06/2021	Rapat BAPEMPERDA membahas Materi Raperdatentang Perubahan Atas Perda No. 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan PZ
11	28/06/2021 29/06/2021	Rapat BAPEMPERDA membahas Usulan dan rekomendasi terhadap materi kebijakan tentang RDTR dan PZ Prov. DKI Jakarta
12	31/11-2021 – 1/12/2021	Rapat BAPEMPERDA Harmonisasi hasil pembahasan Materi Ranpergub RDTR dan PZ Prov. DKI Jakarta

Isu dan Permasalahan yang Telah Terbahas

3

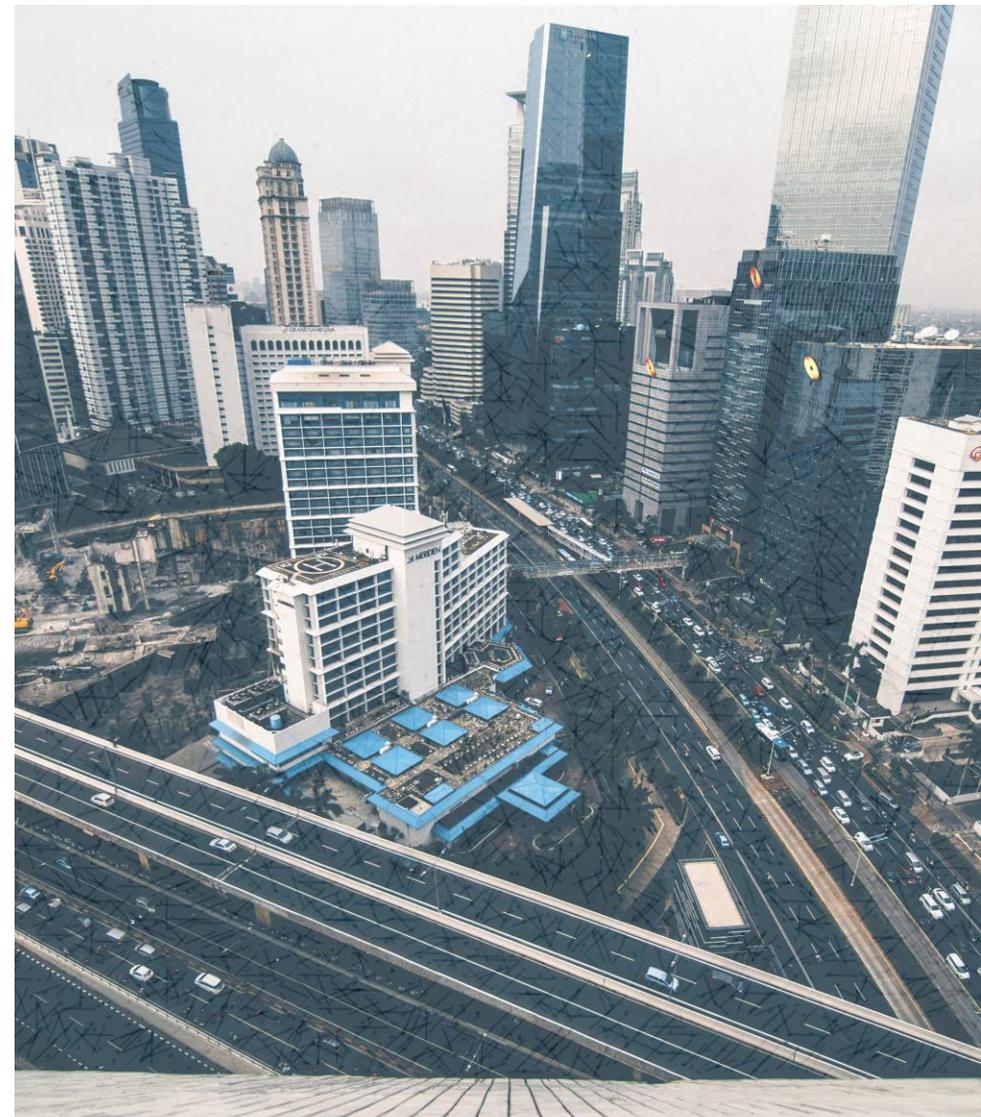


ISU DAN PERMASALAHAN YANG TELAH TERBAHAS

- a. Rencana RTH di atas lahan masyarakat
- b. Optimalisasi lahan yang berada pada koridor yang dilalui angkutan umum massal
- c. Rencana Kota yang belum dapat direalisasikan - Rencana Jalan, Rencana Waduk, Rencana Pemakaman
- d. Optimalisasi lahan pada kawasan TOD
- e. Optimalisasi Pemanfaatan Ruang di Kepulauan Seribu
- f. Perubahan zonasi
- g. Perubahan intensitas
- h. KDB Rendah
- i. Ketentuan TPZ Pengendalian Pertumbuhan tidak sesuai dengan dinamika di lapangan
- j. Limbah dan sampah
- k. Optimalisasi Rumah Susun
- l. Pemanfaatan ruang di belakang tanggul NCICD
- m. Penerapan GSB (GSB Nol dan Arkade)
- n. Pemanfaatan Tanah Wakaf
- o. Rencana Pemindahan Ibukota Negara
- p. Sarana Pendidikan, Sarana Peribadatan, Sarana Kesehatan di atas rencana hijau
- q. Kemacetan
- r. Kualitas Udara
- s. Penangananan dan Pengelolaan bencana banjir, penyediaan air bersih, dan penurunan muka tanah
- t. Batas wilayah administrasi dan wilayah DKI Jakarta yang belum ditentukan zonasinya akibat perubahan batas wilayah
- u. Kebijakan Insentif dan Disinsentif
- v. Pemanfaatan Ruang Kawasan Pesisir Pantai Utara
- w. Rencana Struktur Ruang
- x. Perubahan Fungsi Bangunan

Sistematika Substansi RDTR

4



BAB I	KETENTUAN UMUM
BAB II	RUANG LINGKUP
BAB III	TUJUAN PENATAAN WP DKI JAKARTA
BAB IV	RENCANA STRUKTUR RUANG
BAB V	RENCANA POLA RUANG
BAB VI	RENCANA PEMANFAATAN RUANG
BAB VII	PERATURAN ZONASI

Bagian Kesatu Umum

Bagian Kedua Aturan Dasar

Paragraf 1 Ketentuan Kegiatan & Penggunaan Lahan

Paragraf 2 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Paragraf 3 Ketentuan Tata Bangunan

Paragraf 4 Ketentuan Prasarana Minimum

Paragraf 5 Ketentuan Khusus

KKOP

Bangunan Cagar Budaya

Kawasan Rawan Bencana

Paragraf 6 Ketentuan Pelaksanaan

Strata Sub Zona

Kegiatan Hunian

Variansi Pemanfaatan Ruang

Kawasan Pembangunan Terpadu/Kaw. Kompak

Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit

Pengalihan Hak Membangun

GSB Nol

Bangunan Tertentu

Potensi RTH dan RTB

Pemanfaatan Ruang di Atas dan/atau di Bawah Prasarana & Sarana Umum

Pemanfaatan Ruang di Bawah Jalur Tegangan Tinggi

Pemanfaatan Ruang di Atas Permukaan Air

Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu

Pemanfaatan Ruang di Bawah Jalan Layang

Pemanfaatan Ruang Udara

Pemanfaatan Ruang di Belakang Tanggul Laut

Pemanfaatan Ruang Dalam Bumi

Bagian Ketiga Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ)

Paragraf 1 Zona Bonus

Paragraf 2 Zona Ambang (*Floating Zone*)

Paragraf 3 Zona Khusus

Paragraf 4 Zona Pengendalian Pertumbuhan (*Growth Control*)

Paragraf 5 Zona Pelestarian Cagar Budaya

Paragraf 6 Zona Intensitas Tinggi (*High Intensity Zoning*)

BAB VIII PERSYARATAN DASAR PERIZINAN BERUSAHA

Bagian Kesatu Perizinan

Paragraf 1 KKKPR dan RKKPR

Paragraf 2 Persetujuan Lingkungan

Paragraf 3 PBG dan SLF

Paragraf 4 Izin Usaha

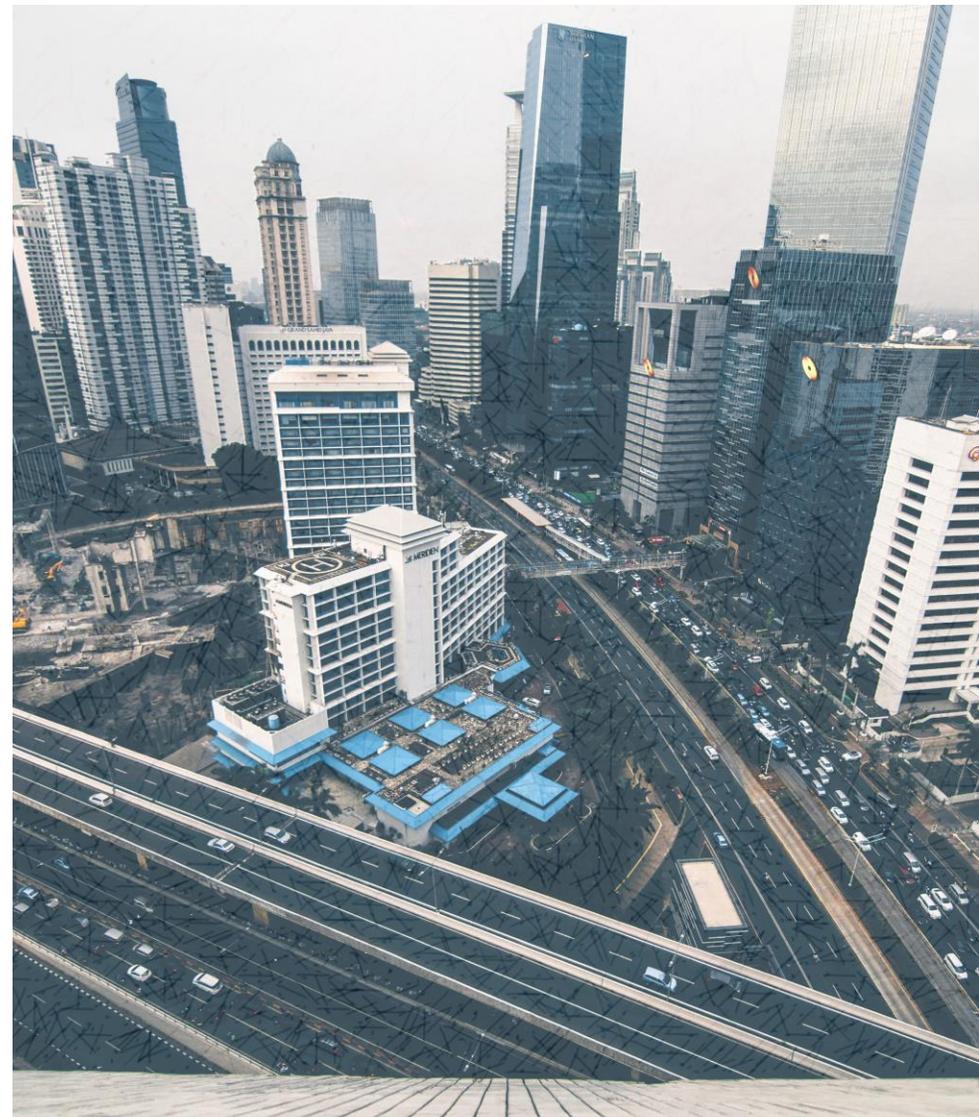
Bagian Kedua Kewajiban Pembangunan

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Progres Kelengkapan Dokumen
RDTR untuk Persetujuan
Substansi

5

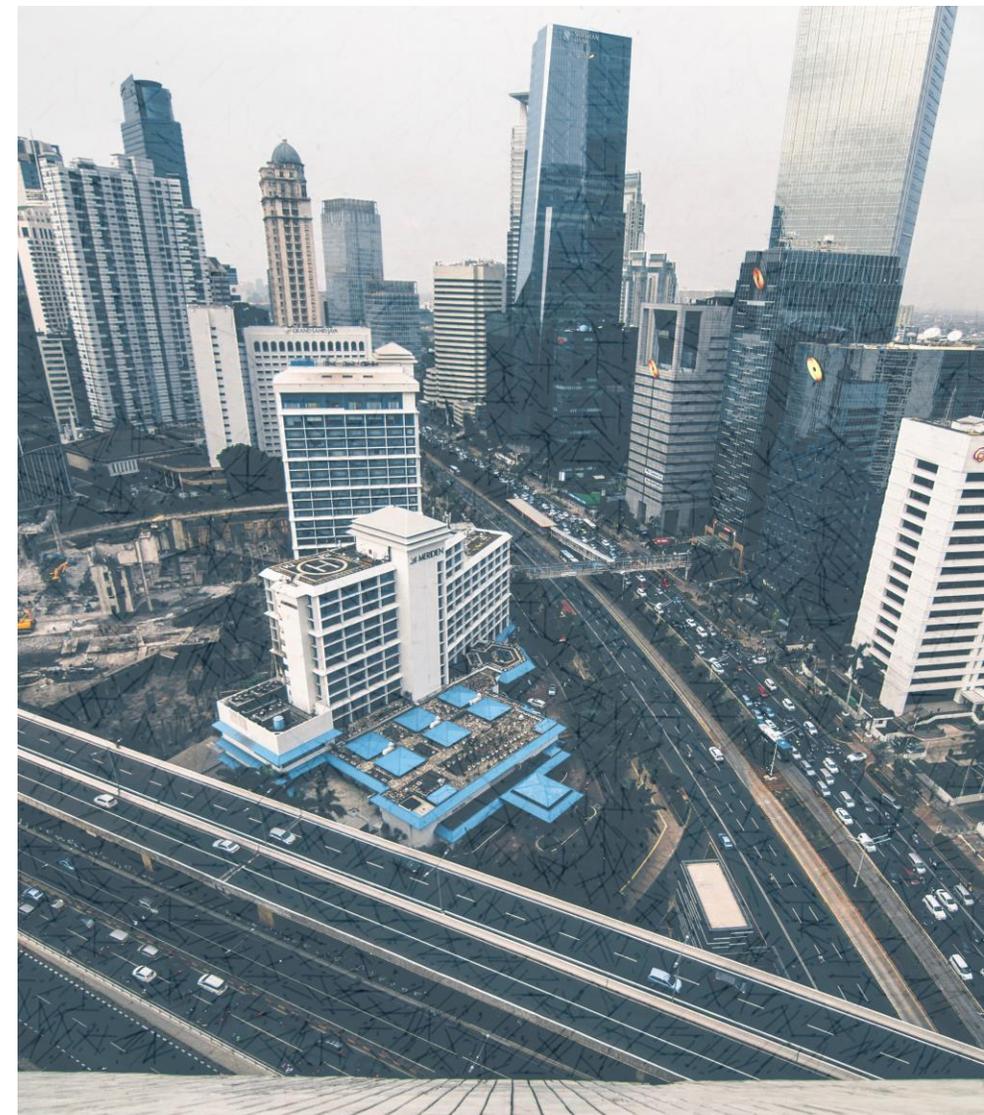


PROGRES KELENGKAPAN DOKUMEN PERSETUJUAN SUBSTANSI

No	Pemeriksaan Kelengkapan Dokumen untuk Keterangan Kesesuaian Substansi - RDTR (Lamp.VI.5 Permen ATR/KBPN no. 11 Tahun 2021)	Keterangan
1	Surat penetapan deliniasi RDTR oleh Kepala Daerah atau Pejabat Eselon II yang diberi kewenangan mengatasnamakan Kepala Daerah;	Sudah selesai
2	Kajian Kebijakan (Background Paper) Rancangan Peraturan Kepala Daerah;	Sudah selesai
3	Rancangan Peraturan Kepala Daerah tentang RDTR kabupaten/ kota dan lampiran;	Sudah selesai
4	Materi Teknis yang terdiri atas buku rencana, fakta analisis dan album peta (dalam format softcopy format shp dan hardcopy), meliputi : a.Peta dasar; b.Peta tematik; dan c.Peta Rencana;	Sudah selesai
5	Peta rencana dan tabel ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang sudah diparaf oleh instansi terkait dan direktur;	Dalam proses
6	Tabel pemeriksaan mandiri yang ditandatangani oleh Gubernur;	2022
7	Berita acara kesepakatan batas kavling minimum bersama Kanwil dan Kantah Kementerian ATR/KBPN Republik Indonesia;	Sudah selesai
8	Berita acara konsultasi publik (minimal 2 kali);	Sudah selesai
9	Berita acara dengan kabupaten/kota yang berbatasan	Sudah selesai
10	Rekomendasi peta dasar yang dikeluarkan badan yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang informasi geospasial atau surat permohonan rekomendasi peta dasar terakhir apabila sampai pengajuan permohonan persetujuan substansi rekomendasi peta dasar belum diterbitkan;	Sudah selesai
11	Validasi Dokumen KLHS atau Surat Permohonan Validasi apabila sampai pengajuan permohonan persetujuan substansi validasi KLHS belum diterbitkan;	2022
12	Surat rekomendasi revisi rencana tata ruang dari Menteri atau forum penataan ruang (untuk RDTR);	Sudah selesai (SK Gub 49/2021)

Tindak Lanjut dan Target Penyelesaian

6



TINDAK LANJUT DAN TARGET PENYELESAIAN

1. Penyelesaian Dokumen KLHS dan Validasi oleh KemenLHK
2. Pembahasan Lintas Sektor terhadap Rapergub RDTR
3. Penandatanganan Surat Persetujuan Substansi RDTR oleh Kemen.ATR BPN
4. Target Penetapan Peraturan Gubernur tentang RDTR WP DKI Jakarta – April 2022
5. Pencabutan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan PZ



Terima kasih

DINAS CIPTA KARYA TATA RUANG DAN PERTANAHAN
PROVINSI DKI JAKARTA



find us :



dinasccktrpdki

jakartasatu.jakarta.go.id

dcktrp.jakarta.go.id/

