

Forum Regulasi

IAI Jakarta

28 Oktober 2022

RDTR 2022 Jakarta

Pergub No 31 Tahun 2022

Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah

Perencanaan Provinsi DKI Jakarta

Sebuah tinjauan singkat
terkait Perencanaan Arsitektur

Ar Ardi Jahya IAI AA

PT AIRMAS ASRI

<https://jakartasatu.jakarta.go.id/>

Peta

Naskah
RDTR 2022 DKI Jakarta
Pergub No 31 Tahun 2022

+
Lampiran

RDTR 2014 DKI Jakarta
Perda No 1 Tahun 2014



Buku Saku Digital



Pergub No 31 Tahun 2022

Naskah Rencana Detail Tata Ruang
DKI Jakarta

200 halaman, 231 pasal

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 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Bab VII Peraturan Zonasi

Bab VIII Kelembagaan

Bab IX Ketentuan Lain

Bab X Pembinaan dan Pengawasan

Bab XI Ketentuan Peralihan

Bab XII Ketentuan Penutup

+ Lampiran I-XX (45 judul)

Buku Saku Digital - RDTR 2022

I. Peraturan Zonasi

1. Aturan Dasar

- a. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
- b. Ketentuan Intensitas
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- d. Ketentuan Prasarana Minimal
- e. Ketentuan Khusus
- f. Ketentuan Pelaksanaan

- | | |
|---|---|
| 1) Strata Sub Zona | 8) Pemanfaatan Ruang di Atas dan/atau di bawah Prasarana dan Sarana |
| 2) Kegiatan Hunian | 9) Pemanfaatan ruang di Bawah Jalur Tegangan Tinggi |
| 3) Variansi Pemanfaatan Ruang | 10) Pemanfaatan Ruang di atas dan/atau di bawah Permukaan Air |
| 4) Pengalihan Hak Membangun (TDR) | 11) Pemanfaatan Ruang di Bawah Jalan Layang |
| 5) GSB Nol/Tanpa GSB | 12) Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu |
| 6) Bangunan Tertentu | 13) Pemanfaatan Ruang Udara |
| 7) Potensi Ruang Terbuka Biru dan Ruang Terbuka Hijau | 14) Pemanfaatan Ruang di Belakang Tanggul Laut |
| | 15) Pemanfaatan Ruang dalam Bumi |

2. Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ)

- a. Zona Bonus
- b. Zona Performa
- c. Zona Ambang
- d. Zona Khusus
- e. Zona Pengendalian Pertumbuhan
- f. Zona Pelestarian Cagar Budaya
- g. Zona Intensitas Sangat Tinggi

.....tinjauan singkat tentang

PERATURAN ZONASI

RDTR 2022 DKI Jakarta

a. Aturan Dasar

b. TPZ (Teknik Pengaturan Zonasi)

A. KETENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

Pasal 90 -95

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan:

- a. kegiatan diperbolehkan (Kode I)
- b. kegiatan diizinkan terbatas (Kode T)
- c. kegiatan diizinkan bersyarat (Kode B)
- d. kegiatan tidak diizinkan (Kode X)

Link



Link belum bisa diakses?

Jawab : ITBX sudah tercantum pada masing2 lahan dengan meng klik zona (K-1, R-1, dll) pada peta jakartasatu dimana lahan berada.



A. KETENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

Pasal 90 - 95

Kategori Kegiatan:

Acuan Penerbitan :

Keterangan:

a. Kegiatan Usaha

KKKPR

Ditentukan berdasarkan KBLI digit 5 dengan tingkat resiko :
 a. rendah
 b. menengah rendah
 c. menengah tinggi
 d. tinggi

b. Fungsi Bangunan Gedung dan Bangunan Prasarana

PBG dan/atau SLF

Terdiri atas :
 a. Hunian
 b. Keagamaan
 c. Usaha
 d. Sosial dan budaya
 e. Khusus

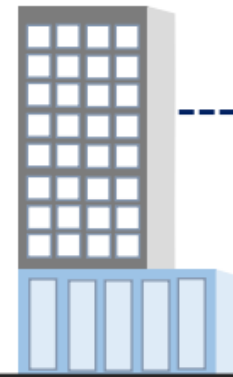
Fungsi Utama

Fungsi Penunjang

Ditentukan berdasarkan fungsi bangunan gedung yang dominan

fungsi/sub fungsi pendukung/penunjang yang merupakan bagian dari pelayanan pada fungsi utama.

Pasal 95
 maksimum 25% (dua puluh lima persen) dari batasan KLB



Fungsi Utama
 75% dari batas KLB

Fungsi Penunjang
 25% dari batas KLB

FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

RDTR 2022
 Fungsi penunjang
 maksimum 25%



RDTR 2014
 Fungsi penunjang
 maksimum 20%



B. KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

Pasal 96 -104

Pembebasan Perhitungan Intensitas Pemanfaatan Ruang :

Pembebasan KDB	Pembebasan KLB
<p>a. lantai dasar yang dimanfaatkan dan diakses publik</p> <p>b. lantai dasar terhubung dengan halte/stasiun/terminal yang diakses publik</p> <p>c. proyeksi atap, kantilever bangunan, balkon, arkade dan ruang di bawah kanopi untuk naik turun kendaraan</p> <p>d. bangunan penghubung antar bangunan gedung</p> <p>e. instalasi atau utilitas bangunan ruang untuk UMKM</p> <p>f. ruang tunggu shelter angkutan berbasis daring</p>	<p>a. balkon dengan overstek yang menempel pada fasad bangunan dengan besaran tertentu</p> <p>b. lantai yang digunakan untuk parkir beserta sirkulasinya yang merupakan fasilitas bangunan gedung dengan besaran tertentu</p> <p>c. ruang evakuasi bencana dan tidak dimanfaatkan untuk kegiatan lain</p> <p>d. jembatan penghubung dan/atau jembatan multiguna yang digunakan untuk kepentingan umum yang menghubungkan kavling dan sarana dan/atau prasarana angkutan umum massal berbasis rel atau jalan</p> <p>e. bangunan layang yang menghubungkan bangunan dalam kavling dengan bangunan stasiun/terminal angkutan umum massal dan diakses publik</p> <p>f. prasarana dan sarana penunjang bangunan gedung paling besar 20% berupa instalasi atau utilitas bangunan seperti ruang mekanikal elektrikal, instalasi air dan sarana evakuasi</p> <p>g. ruang tunggu selter angkutan berbasis daring</p> <p>h. ruang penyimpanan pada bangunan pusat data (<i>data center</i>)</p> <p>i. Lantai yang digunakan untuk kepentingan publik / dapat diakses publik</p>
Pembebasan KTB	Pembebasan KDH
<p>a. koridor basemen digunakan untuk kepentingan umum yang menghubungkan bangunan dalam kavling dengan bangunan stasiun/terminal angkutan umum massal bawah tanah di luar batasan maksimum KTB</p> <p>b. bangunan basemen yang menghubungkan antar basement yang berada di bawah prasarana umum seperti jalan dan saluran</p>	<p>a. perkerasan di permukaan tanah yang dipergunakan sebagai jalur pedestrian, plaza, jalan akses kendaraan, prasarana parkir yang tidak menggunakan material menyerap air;</p> <p>b. tapak bangunan prasarana dan sarana penunjang bangunan gedung</p>

Pasal 102

Ada Persyaratan?
Jalur menembus
bangunan terbuka >15
jam sehari apakah boleh?

Jawab :
Boleh,

- KDB - Pembebasan di It Dasar
- KLB – Pembebasan di It atas (2, dst)

Pasal 103

KETENTUAN PRASARAN MINIMUM

Pasal 115

Prasarana minimum diperhitungkan berdasarkan prasarana yang dipersyaratkan dalam kaveling atau kawasan.

Prasarana minimum meliputi:

- a. prasarana umum dan prasarana sosial
- b. prasarana minimum lain.

Detail teknis pada ketentuan tata bangunan dan prasarana minimum dijabarkan dalam Peraturan Gubernur tersendiri

Ketentuan Prasarana Umum dan Sosial

- a. Pembangunan prasarana terhadap perhitungan kebutuhan luas dan memperhitungkan jumlah jiwa
- b. Pembangunan Perumahan vertical menyediakan prasarana umum dan prasarana sosial
- c. Pengadaan dan pembangunan prasarana umum dan prasarana sosial yang bukan menjadi kewajiban dari pembangunan perumahan ketentuan luas lahan dan luas lantai yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan
- d. mempertimbangkan prasarana umum dan prasarana sosial yang telah terbangun di sekitar kavling atau kawasan

DAFTAR ISI

16

- Apakah sudah ada Peraturan Gubernur nya?
- Bagaimana cara menentukan luasan bangunan fasum/fasos, kaitannya dengan jumlah jiwa?

Jawab :

- Sudah. Tercantum pada Pergub...?
- Aturan jumlah jiwa akan dicek?

Pasal 118

- (4) Terhadap Bangunan Gedung yang tidak dapat memanfaatkan luas total lantai atau KLB akibat terkena batasan ketinggian KKOP maka kelebihan luas lantai yang dimaksud dapat dialihkan dengan memanfaatkan KDB paling besar 60 (enam puluh) persen atau menggunakan mekanisme TDR.



Kawasan Rawan Banjir

Ketentuan Mitigasi :

- permanfaatan *ground level* pada lahan tidak dijadikan aktivitas utama dan tidak berinding dikecualikan untuk fungsi mekanikal elektrik
- untuk bangunan yang sudah terbangun dapat melakukan modifikasi supaya tidak terdampak banjir dengan tetap memperhatikan keandalan bangunan
- menerapkan sistem dan teknologi yang handal terhadap banjir pada lahan dan bangunan
- pelarangan penggunaan air tanah
- pelarangan peninggian pekarangan
- tidak diperbolehkan melakukan pengurukan pekarangan melebihi 1,2 m terhadap jalan
- Penggunaan bahan penutup lahan yang menyerap air
- Pembuatan sumur resapan dengan kapasitas volume berdasarkan luas tutupan lahan yang kedap air
- Menerapkan prinsip zero delta Q

01. STRATA SUB ZONA

Definisi

Tingkatan sub zona berdasarkan tingkat fleksibilitas pemanfaatan ruang dan intensitas pemanfaatan ruang yang lebih tinggi, serta mempertimbangkan zona fungsi lindung dan zona fungsi budidaya

Ketentuan

- semakin tinggi strata sub zona, kegiatan dan penggunaan lahan semakin fleksibel/ lebih banyak yang diperbolehkan.
- dimungkinkan dilakukan penurunan strata sub zona

Pasal 126

Strata Sub Zona

1. K-1 (sub zona perdagangan dan jasa skala kota) strata 1;
2. K-2 (sub zona perdagangan dan jasa skala WP) strata 2;
3. KPI (sub zona kawasan peruntukan industri) strata 3;
4. K-3 (sub zona perdagangan dan jasa skala SWP) strata 4;
5. TR (sub zona transportasi) strata 5;
6. R-1 (sub zona perumahan kepadatan sangat tinggi) strata 6;
7. R-2 (sub zona perumahan kepadatan tinggi) strata 7;
8. SPU-1 (sub zona sarana pelayanan umum skala kota) strata 8;
9. KT (sub zona perkantoran) strata 9;
10. SPU-2 (sub zona sarana pelayanan umum skala kecamatan) strata 10;
11. SPU-3 (sub zona sarana pelayanan umum skala kelurahan) strata 11;
12. HK (sub zona pertahanan dan keamanan) strata 12;
13. W (sub zona pariwisata) strata 13;
14. TPK (sub zona taman pulau kecil) strata 14;
15. IK-2 (sub zona perikanan budidaya) strata 15;
16. RTH-2 (sub zona taman kota) strata 16;
17. RTH-3 (sub zona kecamatan) strata 17;
18. RTH-4 (sub zona kelurahan) strata 18;
19. RTH-5 (sub zona RW) strata 19;
20. RTH-6 (sub zona RT) strata 20;
21. HP (sub zona hutan produksi tetap) strata 21;
22. PTL (sub zona pembangkit tenaga listrik) strata 22;
23. RTH-8 (sub zona jalur hijau) strata 23;
24. RTH-7 (sub zona pemakaman) strata 24;
25. BA (sub zona badan air) strata 25;
26. PS (sub zona perlindungan setempat) strata 26;
27. RTH-1 (sub zona rimba kota) strata 27;
28. TWA (sub zona taman wisata alam) strata 28;
29. HL (sub zona hutan lindung) strata 29;
30. EM (sub zona ekosistem mangrove) strata 30;
31. SM (sub zona suaka margasatwa) strata 31;
32. CA (sub zona cagar alam) strata 32;
33. TN (sub zona taman nasional) strata 33;
34. P-2 (sub zona hortikultura) strata 34; dan
35. BJ (sub zona badan jalan) strata 35;

Zona RDTR 2014 fix, kaku. K adalah Komersial, R adalah Hunian. Tidak bisa bangun Apartemen pada K

Zona pada RDTR 2022 fleksibel. K-1 strata tertinggi, paling banyak bolehnya (boleh kantor, pertokoan, apartemen, hotel, dll)





F. KETENTUAN PELAKSANAAN

02a. **KEGIATAN HUNIAN – RUMAH SUSUN**

Pasal 127 -131

Ketentuan	Rumah Susun Umum	Rumah Susun Negara dan Khusus	Rumah Susun Komersial
Diperuntukkan Untuk	Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan/atau Masyarakat Berpenghasilan Menengah	Rumah susun khusus untuk kebutuhan khusus. Rumah susun negara untuk pegawai negeri atau pejabat	Semua
Intensitas Pemanfaatan Ruang	Dalam radius 0 - 800 m dari titik transit angkutan umum massal : KDB 55%, KLB 11 , KDH 20, KTB 60% Dalam radius 800 m - 1200 m dari titik transit angkutan umum massal : KDB 55%, KLB 7 , KDH 20, KTB 60% Di luar radius 1200 m dari titik transit angkutan umum massal : Mengikuti ketentuan intensitas pemanfaatan ruang.		
Ketentuan Lebar Muka Bidang Tanah, dan Akses Jalan	<ul style="list-style-type: none"> Lebar muka bidang tanah mempertimbangkan akses masuk seperti kendaraan konstruksi dan/atau kendaraan untuk kepentingan darurat Akses masuk berada pada sisi jalan dengan lebar yang dapat dilalui kendaraan konstruksi dan/atau kendaraan untuk kepentingan darurat 		<ul style="list-style-type: none"> Memiliki akses mandiri 2 arah ke jalan utama dengan design <i>complete street</i> yaitu dilengkapi dengan kelengkapan jalan berupa jalur pedestrian, lampu penerangan yang cukup, pohon pelindung dan tempat sampah Berada pada jalan dengan lebar paling kurang <u>12 m</u>
Ketentuan yang Berlaku	<ul style="list-style-type: none"> Luas LP di atas 960 m²; Ketinggian bangunan tidak melampaui batasan ketinggian kawasan KKOP Terhadap rumah susun pada radius 800 m dari titik transit wajib menyediakan fasilitas jalur pejalan kaki yang aman dan nyaman menuju titik transit Menyediakan taman untuk kepentingan publik dan ruang evakuasi Bangunan hunian dengan prinsip hunian Tangguh Menyediakan ruang untuk fungsi usaha Dilayani oleh infrastruktur dasar berupa jaringan perpipaan air bersih Mendaur ulang air untuk pemenuhan kebutuhan air setempat Menerapkan konsep zero delta Q Membangun sumur resapan/drainase vertikal 		
Ketentuannya Lainnya	<ul style="list-style-type: none"> menyediakan ruang untuk fungsi usaha dapat dibangun di atas pasar rakyat atau bangunan prasarana transportasi dengan tidak mengubah fungsi utama dan memperhatikan aksesibilitas, keamanan dan keselamatan penghuni 		<ul style="list-style-type: none"> Wajib menyediakan rumah susun umum dengan luas paling sedikit 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun

KLB Rumah Susun dalam area TOD bisa 11 !



F. KETENTUAN PELAKSANAAN

02b. KEGIATAN HUNIAN – RUMAH TAPAK

Pasal 132 -133

Simulasi LP 100 m2, R-1

Check zona Tapak pada peta di link [jakartasatu](#) :

Alternatif 1 : Bangunan 1 lantai
KDB 90% - Lantai Dasar maks. = 90 m2
KLB 0.9 - Luas 0.9x100m2 = **90 m2**

Alternatif 2 : Bangunan 4 lantai (maks.)
KDB 80% - Lantai Dasar maks. = 80 m2
KLB 3.2 - Luas 3.2 x 100m2 = **320 m2**
= (4 x 80 m2)



No.	Luas LP	KDB maks	KLB maks	KDH	KTB maks	TB maks	GSB terhadap GSI	Ketentuan yang berlaku
1	< 60 m2	100 %	2	0	100%	1-2 lantai	GSB nol	Rumah tapak dengan luas LP sampai dengan 60 m2 hanya diperbolehkan untuk LP eksisting yang telah terbangun.
		90%	3,6	0	90%	3-4 lantai		
2	60 - 120 m2	90%	0,9	0	90%	1 lantai	a. √ 0 m (lebar jalan sampai 4 m); b. √ 2 m (Lebar Jalan > 4 - 8 m); atau c. 1/2 kali lebar jalan atau 5 m (Lebar jalan > 8 m)	a. lantai atap dapat dimanfaatkan sebagai taman atap, penampungan air atau ruang bersama; b. maksimum 4 lantai; ✓ c. menyediakan teras rumah dengan lebar minimum 1m; d. bagi yang memiliki kendaraan bermotor wajib menyediakan area parkir di dalam kavling atau memarkirkan kendaraan pada parkir komunal; prinsip ruang tumbuh untuk keseragaman atau rumah tumbuh;
		80%	3,2	min. 10%	80%	2-4 lantai		
3	> 120 - 240 m2	80%	0.8	min. 10%	80%	1 lantai		
		60%	2.4	min. 20%	60%	2-4 lantai		
	> 240 -	60%	0.6	min. 20%	60%	1 lantai		

Rumah Tapak

RDTR 2014
Satu nilai KDB dan KLB



RDTR 2022
2 Alternatif nilai KDB, KLB dan KTB

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

02c. KEGIATAN HUNIAN – RUMAH FLAT

Pasal 134 -135

No.	Luas LP	KDB maks	KLB maks	KDH min.	KTB maks	TB maks	GSB terhadap GSJ	Ketentuan yang Berlaku
1	240 - 480 m ²	80%	3.2	10%	80%	4 lantai		a. terdiri dari dua atau lebih kepala keluarga;
2	> 480 - 720 m ²	75%	3	10%	75%			b. tanah bersama dengan konsep pertelaan;
3	> 720 - 960 m ²	70%	2.8	10%	70%			c. minimal luas LP 240 m ² ;
							a. 0 m (lebar jalan sampai 4 m);	d. maksimum 4 lantai;
							b. 2 m (Lebar Jalan > 4 - 8 m); atau	e. bagi yang memiliki kendaraan bermotor wajib menyediakan area parkir di dalam kavling atau memarkirkan kendaraan pada parkir komunal;
							c. 1/2 kali lebar jalan atau 5 m (Lebar jalan > 8 m)	f. menyediakan akses mandiri untuk masing-masing unit;
								g. menyediakan ruang/bagian bersama yang dilengkapi dengan wifi/nirkabel;
								h. lantai atap dapat dimanfaatkan sebagai taman atap, penampungan air atau ruang bersama;
								i. menyediakan teras rumah dengan lebar minimum 1m;
								j. menerapkan zero delta Q;
								k. menerapkan daur ulang sampah dan air;
								l. tidak diperbolehkan menggunakan air tanah jika telah terlayani jaringan air bersih; dan
								m. menyediakan kolam retensi atau sumur resapan untuk menampung air hujan.



F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 138 -168-

03. VARIANSI PEMANFAATAN RUANG

Pasal 140 -143

A. Lahan Perencanaan pada zona RTH



a) LP untuk Fungsi Hunian – Rumah Tapak / Rumah Flat



b) LP untuk Fungsi Hunian - Rusun



c) LP untuk Fungsi Usaha



d) LP untuk Fungsi Sosial Budaya, dan Keagamaan

Lahan masyarakat pada zona RTH dapat dibangun !

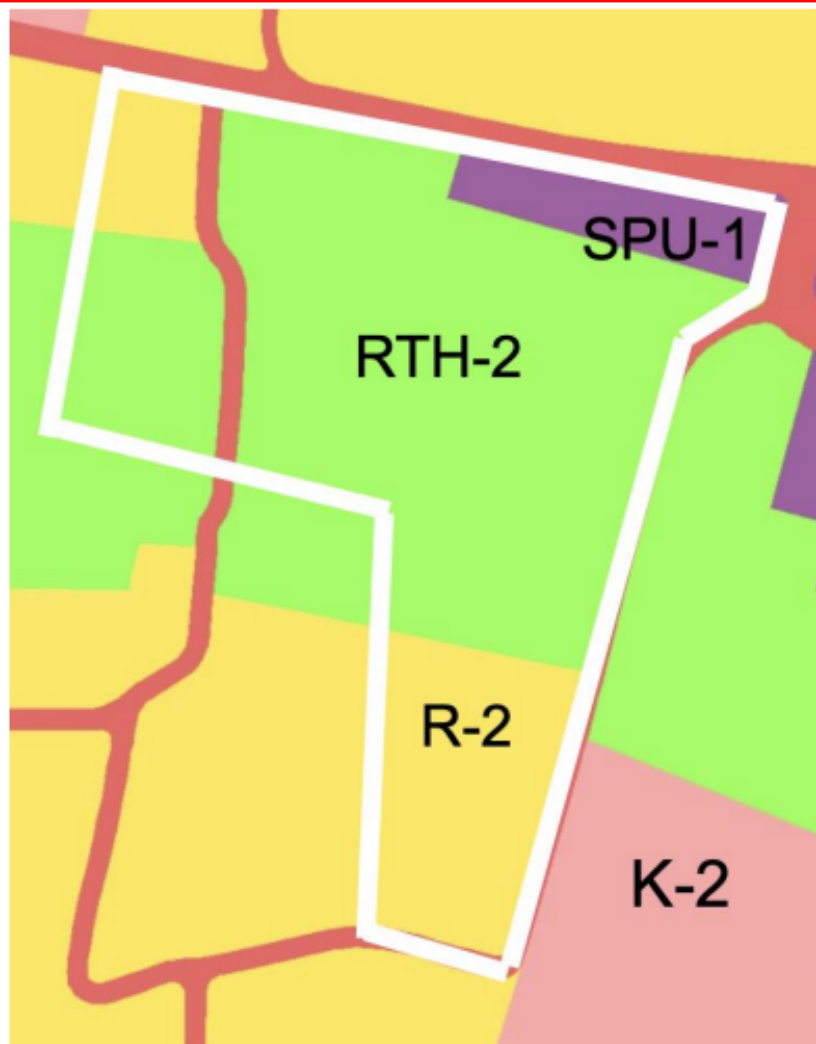
Ketentuan	Untuk Fungsi Hunian			Untuk Fungsi Usaha	Untuk Fungsi Sosial Budaya, dan Keagamaan
	Rumah Tapak	Rumah Flat	Rumah Susun (Umum, Komersial, Negara dan Khusus)		
LP yang dapat dimanfaatkan		80%		70%	80%
Penyediaan RTH		20%		30%	20%
Pemecahan Kav. Maks.		> 60 m ²			
Perhitungan KDB, KTB, KDH		dihitung dari 80% LP		dihitung dari 70% LP	dihitung dari 80% LP
Perhitungan KLB		dihitung dari 100% LP			
Intensitas Pemanfaatan Ruang					
KDB Maks.	Mengikuti Ketentuan Pelaksanaan Kegiatan Hunian untuk Rumah Tapak	Mengikuti Ketentuan Pelaksanaan Kegiatan Hunian untuk Rumah Flat	Mengikuti Ketentuan Pelaksanaan Kegiatan Hunian untuk Rumah Susun	Mengikuti sub zona yang bersisian dengan akses utama / di sekitar LP	60%
KLB Maks.					3
KDH Min.					20%
KTB Maks.					60%
Ketinggian Bangunan Maks.					NULL



B. Lahan Perencanaan terdiri dari beberapa Sub Zona

Ketentuan	Tidak terdapat zona RTH	Terdapat zona RTH	
		Zona RTH < 20% dari LP	Zona RTH > 20 % dari LP
Lahan yang dapat dimanfaatkan	100% LP	100% LP	≤ 70% dari luas zona RTH dapat dimanfaatkan
Penyediaan RTH Publik	-	KDH sesuai dengan Intensitas Pemanfaatan Ruang pada sub zona dengan strata tertinggi	≥ 30% dari luas zona RTH tetap sebagai zona RTH
Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan (ITBX)	Mengikuti sub zona dengan strata tertinggi		
Intensitas Pemanfaatan Ruang	Dihitung secara proporsional	KDB, KLB dan KTB dihitung secara proporsional pada sub zona selain RTH, KDH sesuai dengan intensitas pemanfaatan ruang pada sub zona strata tertinggi	Dihitung secara proporsional dengan 70% dari zona RTH mengikuti sub zona strata terendah selain zona RTH
Perhitungan Intensitas	KDB, KLB, KDH, dan KTB dari luas keseluruhan LP	KDB, KLB, KDH dan KTB dari luas keseluruhan LP	KDB, KTB dan KDH berdasarkan total luas LP yang dapat dimanfaatkan yaitu luas seluruh LP dikurangi 30% dari luas zona RTH & KLB dari keseluruhan LP

(2) Simulasi LP Lebih dari Satu Sub Zona (Terdapat Zona RTH)

RTH-2 : 22745 m²SPU-1 : 2596 m²R-2 : 7946 m²BJ : 854 m²**Total luas LP : 34141 m²**

- 1) Ketentuan kegiatan dan Penggunaan Lahan (ITBX) mengikuti strata tertinggi = **SPU - 1**
- 2) Intensitas Pemanfaatan Ruang :

a) Intensitas Pemanfaatan Ruang - KLB

	Luas	KLB	Luas x KLB
RTH-2	22745	2,4	54588
SPU-1	2596	3	7788
R-2	7946	2,4	19070
BJ	854	2,4	2050
Total	34141		83496 m ²

KLB proporsional = 83496 m² / 34141 m² = 2,45

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 151 -152

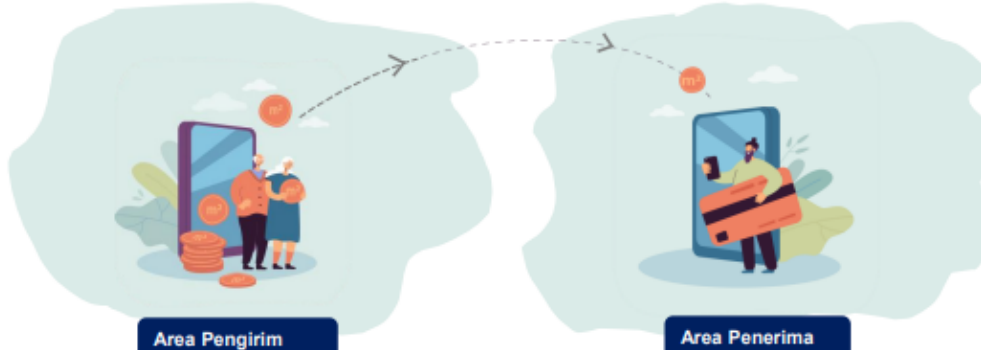
04. PENGALIHAN HAK MEMBANGUN (TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS/ TDR)

Definisi

Perangkat pengendalian pemanfaatan lahan yang mendorong pengalihan hak membangun (baik sebagai aturan wajib maupun sukarela) luas lantai yang belum dimanfaatkan dari suatu tempat/kawasan yang ingin dipertahankan atau dilindungi yang disebut dengan area pengirim (*sending area*), menuju tempat/kawasan yang diharapkan untuk berkembang yang disebut dengan area penerima (*receiving area*)

Tujuan

- perlindungan lingkungan pada kawasan lindung dan kawasan yang dikategorikan sebagai kawasan rawan bencana yang ditetapkan dalam rencana tata ruang
- pelestarian cagar budaya pada kawasan dan bangunan cagar budaya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang;
- perlindungan pertanian terutama pada kawasan pertanian berkelanjutan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang
- perlindungan instalasi strategis yang ditetapkan dalam rencana tata ruang
- memberikan peluang ekonomi bagi pemilik tanah pada kawasan yang dilindungi atau dilestarikan atau dibatasi pembangunannya
- mendorong pembangunan pada kawasan yang dialokasikan dalam rencana tata ruang untuk pembangunan berintensitas tinggi, sehingga pola pembangunan menjadi lebih kompak dan pemanfaatan infrastruktur lebih efisien
- optimalisasi pembangunan sesuai dengan yang direncanakan dalam rencana tata ruang sehingga diperoleh manfaat ekonomi yang diharapkan



Area Pengirim

- kawasan atau bangunan cagar budaya yang memiliki intensitas pemanfaatan ruang yang tidak dapat dimanfaatkan
- LP yang tidak memanfaatkan intensitas pemanfaatan ruang
- tidak diperbolehkan pada sub zona R-1 dan sub zona R-2 kecuali untuk pembangunan rumah susun umum
- kawasan kompak atau kawasan berorientasi transit sepanjang memiliki pengelola kawasan yang sama

Area Penerima

- kawasan yang masih memiliki daya dukung dan daya tampung untuk menerima tambahan intensitas pemanfaatan ruang sampai dengan intensitas pemanfaatan ruang
- kawasan kompak atau kawasan berorientasi transit sepanjang memiliki pengelola kawasan yang sama
- tidak berada pada kawasan rawan bencana
- tidak berada pada sub zona R-1 atau sub zona R-2 kecuali untuk pembangunan rumah susun umum

Hak membangun dapat dialihkan (TDR), pada :

- Area KKOP
- Zona Pelestarian Cagar Budaya

05. GSB NOL/ TANPA GSB

Definisi

GSB yang berhimpit dengan GSJ (Garis Sempadan Jalan)

Terdiri atas :

- GSB Nol Tanpa Arkade
- GSB Nol dengan Arkade

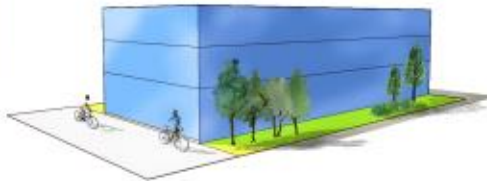
Tujuan

- meningkatkan kapasitas dan kenyamanan bagi pejalan kaki; dan/atau
- memaksimal pemanfaatan lahan/kavling.

Ketentuan

- menyediakan jalur pejalan kaki menerus dengan lebar minimum 3 m (tiga meter);
- kesamaan level/ketinggian ruang jalan/jalur pedestrian untuk menunjang faktor kenyamanan pejalan kaki;
- pelarangan parkir *on street*;
- menyediakan tempat parkir dalam satu area khusus yang terintegrasi dengan jalur pejalan kaki;
- kavling yang memiliki GSB dapat memanfaatkan ruang antara GSJ dan GSB sebagai jalur pejalan kaki untuk menjaga kontinuitas dalam satu koridor; dan
- pembatasan kecepatan kendaraan berkendara pada sepanjang koridor disarankan 40-50 km/jam.

a) GSB Nol Tanpa Arkade



b1) GSB dengan Arkade 1



b2) GSB dengan Arkade 2



Otomatis (misal, area TOD) atau, Hanya pada area yang sudah ditentukan?

Jawab :

- GSB nol berlaku pada area yang sudah ditentukan (...?).
- Pada zona TOD dapat diusulkan dengan mempertimbangkan Ketentuan dan Kriteria.

Kriteria Koridor yang menerapkan GSB Nol

Fungsi Campuran/ Usaha

- Kawasan dengan intensitas pemanfaatan ruang tinggi (KDB lebih besar atau sama dengan 60%)
- berada pada koridor jalan kawasan cagar budaya
- berada di pusat kawasan (Shopping street, entertainment street/dining street dan kawasan komersial), kawasan kompak atau kawasan berorientasi transit
- LP terhubung dengan stasiun atau halte angkutan umum massal berbasis rel atau jalan
- Mempertimbangkan kondisi eksisting

Fungsi Hunian

- Lebar jalan $\leq 4m$
- Rumah tapak dengan luas LP $\leq 60 m^2$
- LP berada pada koridor jalan di Pulau Permukiman di Kepulauan Seribu.

.....tinjauan singkat tentang

PERATURAN ZONASI

RDTR 2022 DKI Jakarta

- a. Aturan Dasar
- b. TPZ (Teknik Pengaturan Zonasi)

TPZ

Pasal 170

- (1) TPZ sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 89 ayat (2) huruf b terdiri atas:
- 7 Zona dalam RDTR2022**
- a. Zona Bonus dengan kode b; _____ **K-1, K-2 dan K-3 yang mempunyai Performa Kawasan**
 - b. Zona Performa dengan kode d; _____ **1.Kawasan Kompak dan, 2.Kawasan Berorientasi Transit**
 - c. Zona Ambang dengan kode h;
 - d. Zona Khusus dengan kode j; _____ **sekitar Monas**
 - e. Zona Pengendalian Pertumbuhan dengan kode k;
 - f. Zona Pelestarian Cagar Budaya dengan kode l; dan _____ **Mempertahankan bangunan dan situs yang mempunyai nilai sejarah**
 - g. Zona Intensitas Sangat Tinggi dengan kode m. _____ **m1- melebihi Batasan Intensitas m2 - melampaui ketentuan KLB**
- (2) TPZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran XIX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Zona l dan j

Pasal 207

Sub-Zona dengan dua atau lebih TPZ yang bertampalan dengan TPZ kode l atau kode j mengikuti ketentuan pada TPZ kode l atau kode j.

PERATURAN ZONASI - TPZ

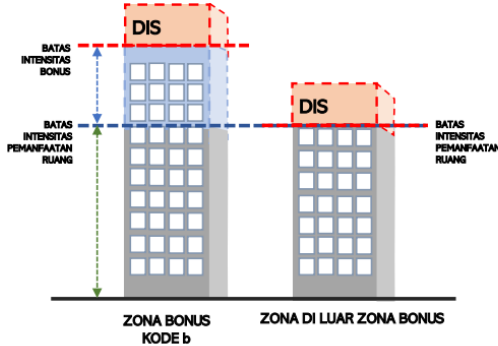
Pasal 169 -174

01. Zona Bonus – Kode b

Diberikan pada Lahan Perencanaan di:

- Sub Zona K-1, K-2 dan K-3 yang memiliki performa kawasan
- Sub zona KT pada zona khusus Taman Medan Merdeka
- Dikecualikan untuk bangunan Cagar Budaya dan/atau Kawasan Cagar Budaya

B. PENERAPAN INTENSITAS BONUS - KLB



Contoh :

KLB Performa = 6
Berada di area dengan Faktor Pengendali: Pesisir, Sungai dan CB
Total Persentase Komponen Faktor Pengendali = 0,9
Maka KLB Bonus = $6 \times (2 - 0,9) = 6 \times 1,1 = 6,6$ **1**

LB Performa = 4
Berada di area dengan Faktor Pengendali: Sungai dan CB
Total Persentase Komponen Faktor Pengendali = 0,5
Maka KLB Bonus = $4 \times (2 - 0,5) = 4 \times 1,5 = 6$ **1**

Ketentuan :

- Zona bonus diberikan intensitas bonus pada lokasi diatas.
- Intensitas bonus pada kawasan berorientasi transit dan kompak diberikan penambahan indeks bonus
- Mekanisme pemberian intensitas bonus yaitu dengan mekanisme Kontribusi dengan ketentuan:
 - a. besaran kontribusi disesuaikan dengan usulan penambahan KLB
 - b. menyediakan prasarana dan sarana umum
- Usulan penambahan KLB masih berada dalam batasan intensitas bonus dan harus mendapat rekomendasi pengelola kawasan.
- zona bonus diajukan oleh Pemohon bersamaan dengan permohonan perizinan berusaha melalui sistem OSS

Bonus KLB bisa diperoleh dengan membayar Kontribusi

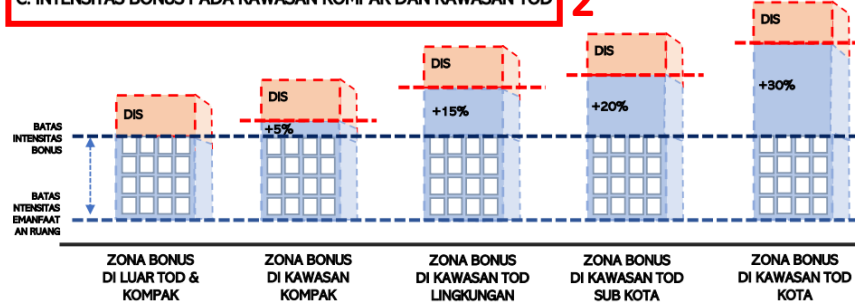
A. INTENSITAS BONUS YANG DIBERIKAN

Intensitas Bonus	Peningkatan
KDB	≤ 60 %
KTB	≤ 75 %
KLB	$B = N \times (2 - IP)$
Keterangan :	
B =	Intensitas Bonus berupa KLB
N =	KLB berdasarkan intensitas pemanfaatan ruang
IP =	Indeks Pengendali

Indeks Pengendali	
Sepanjang kawasan pesisir	0,4
Sekitar kawasan cagar budaya 100 m dari garis terluar kawasan cagar budaya	0,3
Sekitar sungai dari tepi tanggul sungai	0,2
Sekitar SDEW 50m dari tepi danau	0,1

01. Zona Bonus – Kode b

C. INTENSITAS BONUS PADA KAWASAN KOMPAK DAN KAWASAN TOD



Tidak dikenakan untuk :

- a. Kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, BUMN dan/atau BUMD
- b. Kegiatan sarana pendidikan formal berupa bangunan pendidikan anak usia dini, bangunan pendidikan dasar, bangunan pendidikan menengah dan bangunan pendidikan tinggi
- c. Kegiatan sarana kesehatan berupa rumah sakit dan puskesmas

Kawasan	Peningkatan
Kawasan Kompak	$BK = B \times (1 + 5\%)$
Kawasan TOD Lingkungan	$BT3 = B \times (1 + 15\%)$
Kawasan TOD Sub Kota	$BT2 = B \times (1 + 20\%)$
Kawasan TOD Kota	$BT1 = B \times (1 + 30\%)$
Keterangan :	
B =	Intensitas Bonus berupa KLB

Kontribusi dalam bentuk Pembangunan Prasarana dan Sarana :

- a. ruang publik pada lahan privat;
- b. ruang UMKM;
- c. bangunan penghubung antar bangunan;
- d. jalur pedestrian dengan lebar paling sedikit 3 (tiga) meter;
- e. RTH yang dapat diakses publik;
- f. infrastruktur pengendali banjir seperti SDEW;
- g. naturalisasi sungai, waduk dan situ;
- h. perbaikan kualitas lingkungan pulau di Kepulauan Seribu dan Pesisir Pantai Utara;
- i. pembangunan rumah susun umum dan/atau perbaikan kawasan permukiman atau kampung kota;
- j. pembangunan proyek strategis daerah; dan/atau
- k. infrastruktur dan utilitas kota seperti:
 1. transportasi;
 2. jalan;
 3. bangunan sumber daya air, jaringan irigasi, dan pengendalian banjir;
 4. SPAM;
 5. SPALD-S atau SPALD-T; dan/atau
 6. sistem pengelolaan persampahan.

Usul : ditambahkan L.Sarana Pendidikan

Contoh :

Contoh 1
KLB Performa = 6
Berada di area dengan Faktor Pengendali: Pesisir, Sungai dan CB
Berada pada Kawasan TOD Kota
Total Persentase Komponen Faktor Pengendali = 0,9
KLB Bonus = $6 \times (2 - 0,9) = 6 \times 1,1 = 6,6$ **1**
Maka KLB Bonus pada kawasan TOD Kota (BT1) = $6,6 \times (1+30\%) = 6,6 \times 130\% = 8,58$ **2**

Contoh 2
LB Performa = 4
Berada di area dengan Faktor Pengendali: Sungai dan CB
Berada pada Kawasan Kompak
Total Persentase Komponen Faktor Pengendali = 0,5
KLB Bonus = $4 \times (2 - 0,5) = 4 \times 1,5 = 6$ **1**
Maka KLB Bonus pada kawasan TOD Kota (BT1) = $6 \times (1+20\%) = 6 \times 120\% = 7,2$ **2**

Jawab : typo

Pasal 184 – Pembatasan Parkir kendaraan bermotor di area TOD

(10) Pembatasan Ruang parkir kendaraan bermotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 183 ayat (1) huruf j selain memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 ayat (10) juga berlaku ketentuan:

a. Lahan parkir untuk fungsi usaha paling luas 50 (lima puluh) persen dari ketentuan yang dipersyaratkan;

b. Lahan parkir kendaraan roda empat untuk fungsi hunian yang meliputi:

1. Rumah Susun Komersial paling banyak 1 (satu) SRP per unit;
2. hunian kelas menengah paling banyak 1 (satu) SRP untuk 2 (dua) unit; dan
3. hunian MBR paling banyak 1 (satu) SRP untuk 10 (sepuluh) unit.

c. Ruang parkir kendaraan roda dua untuk semua fungsi hunian paling banyak 1 (satu) SRP untuk 1 (satu) unit;

d. dapat dilakukan penyediaan parkir melalui fasilitas parkir bersama; dan

e. fasilitas parkir bersama sebagaimana dimaksud pada huruf e berada dalam jarak yang nyaman ditempuh dengan berJalan kaki dan terintegrasi langsung dengan titik transit.

Batasan Maksimum, contoh :

- Kantor : 1 mobil / 200 m²
- Pertokoan : 1 mobil / 120 m²



Batasan Maksimum RDTR 2014 :

- Kantor : 1 mobil / 100 m²
- Pertokoan : 1 mobil / 60 m²

07. Zona Intensitas Sangat Tinggi (*High Intensity Zoning*)– Kode m

Berlaku pada :

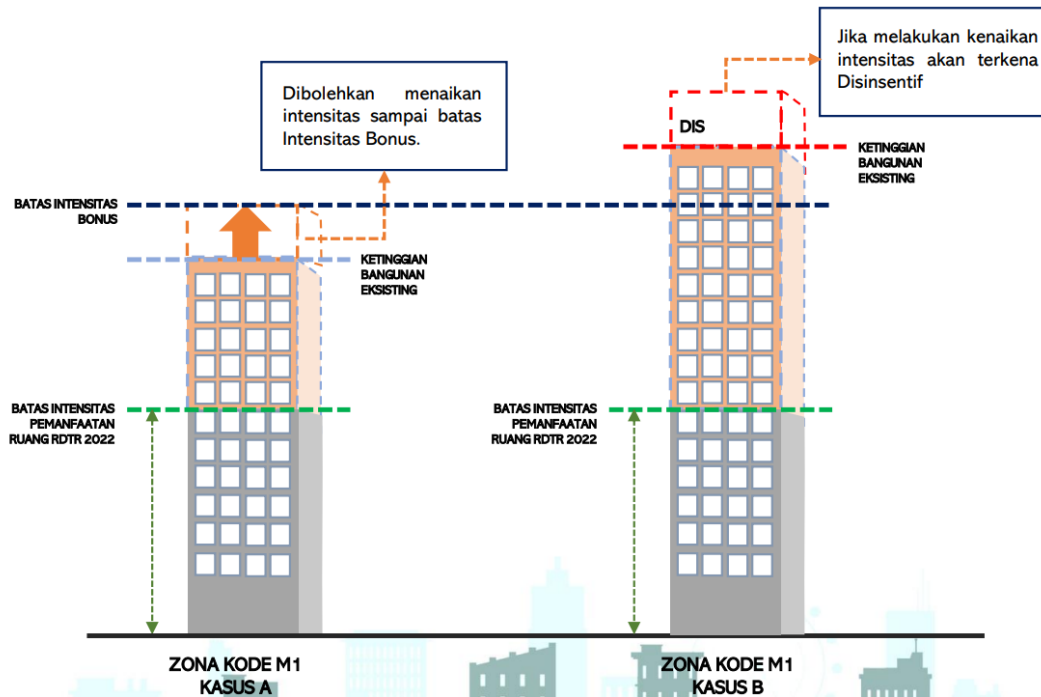
- a. m1 : LP dengan intensitas pemanfaatan ruang melebihi batasan intensitas pemanfaatan ruang atau intensitas bonus yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan
- b. m2 : LP yang memperoleh pelampauan KLB dari intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan peraturan perundang-undangan sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan

Ketentuan m1 :

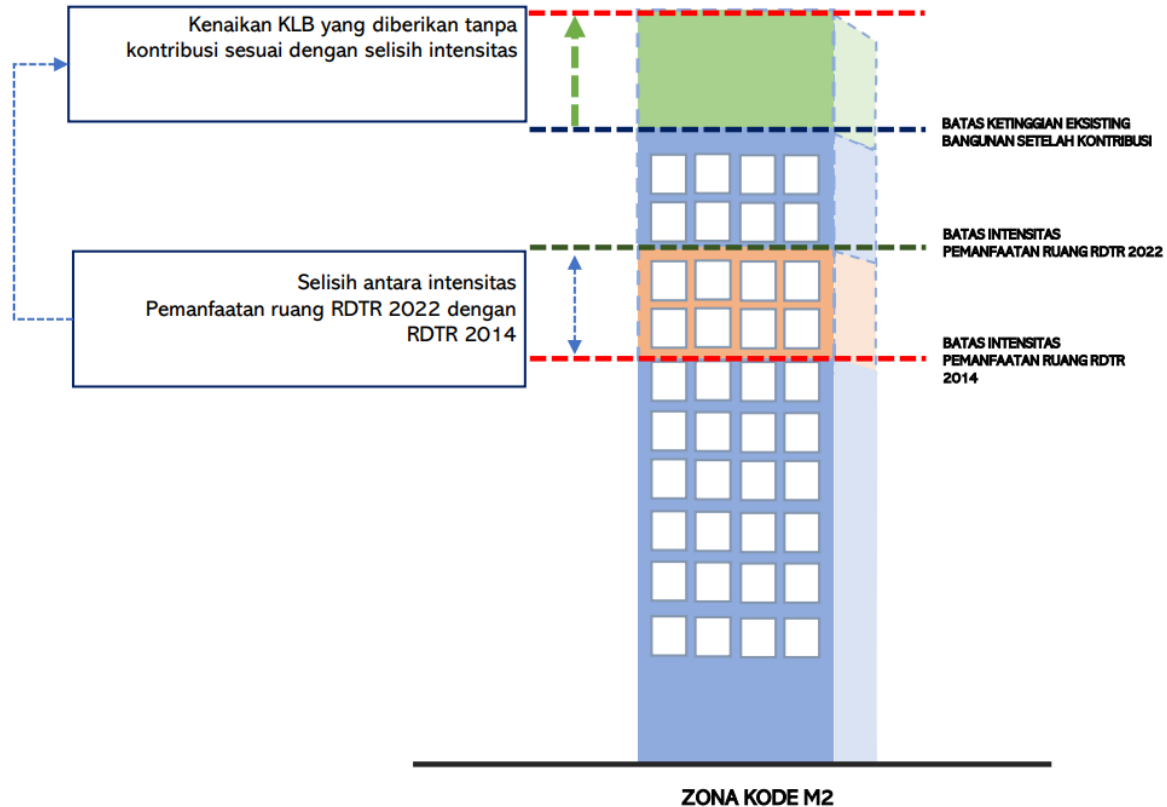
- a. LP di luar zona bonus tidak diperkenankan menambah dan meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang berupa KDB, KLB dan KTB
- b. LP yang berada pada zona bonus:
 - jika intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan kurang dari batasan intensitas bonus maka masih dapat menaikkan intensitas pemanfaatan ruang sampai batasan intensitas bonus dengan kontribusi
 - jika intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan lebih dari batasan intensitas bonus maka tidak diperbolehkan meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang.

Disinsentif pada Pasal 205

- (2) Dalam hal terdapat peningkatan Intensitas Pemanfaatan Ruang pada LP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b angka 2 maka dikenakan Disinsentif.
- (3) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikonversi dalam satuan rupiah dan digunakan untuk penyediaan Prasarana Sarana Umum dan/atau membantu program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk menyelesaikan masalah perkotaan.



07. Zona Intensitas Sangat Tinggi (*High Intensity Zoning*)– Kode m



Ketentuan m2 :

- a. dapat diberikan tambahan KLB dari selisih antara KLB berdasarkan performa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) dengan KLB berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan
- b. selisih KLB sebagaimana dimaksud pada huruf a diakumulasikan terhadap nilai pelampauan KLB berdasarkan dokumen persetujuan Gubernur yang telah melaksanakan komitmen yang tertera dalam perjanjian pemenuhan kewajiban atau yang setara sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan
- c. selisih KLB sebagaimana dimaksud pada huruf a diberikan dengan tanpa kontribusi dan tidak dikenakan disinsentif



link

<https://jakartasatu.jakarta.go.id/>

https://jakartasatu.jakarta.go.id/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=be77dd30a600425e9a76d11c6b6b0272&page=page_4

....Peta RDTR DKI Jakarta

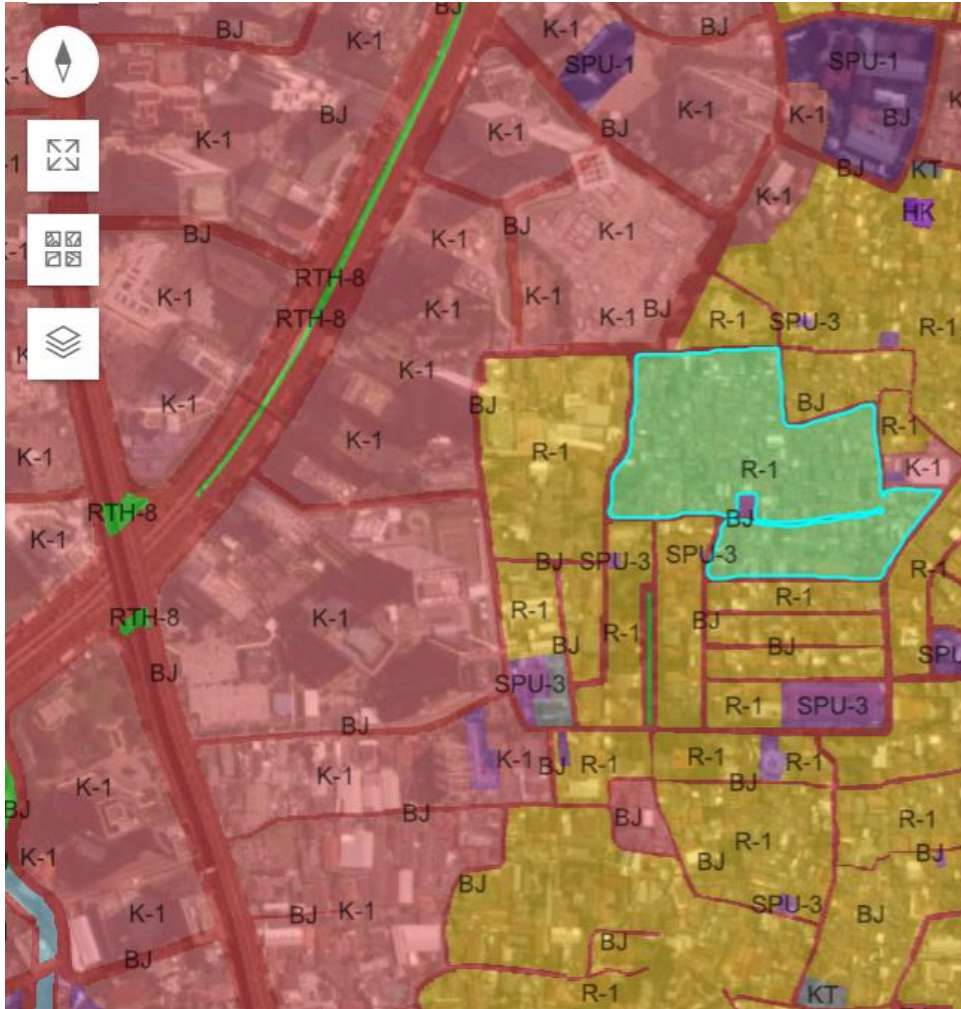
13 ZONA

BJ, P, IK, PTL, KPI, R, SPU, K, KT, TR, HK, W, HP



CONTOH 1

Zona : R-1, Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi



Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi

Zona : R

Sub-Zona : R-1

Kelurahan : Kelurahan Karet

Kecamatan : Kecamatan Setia Budi

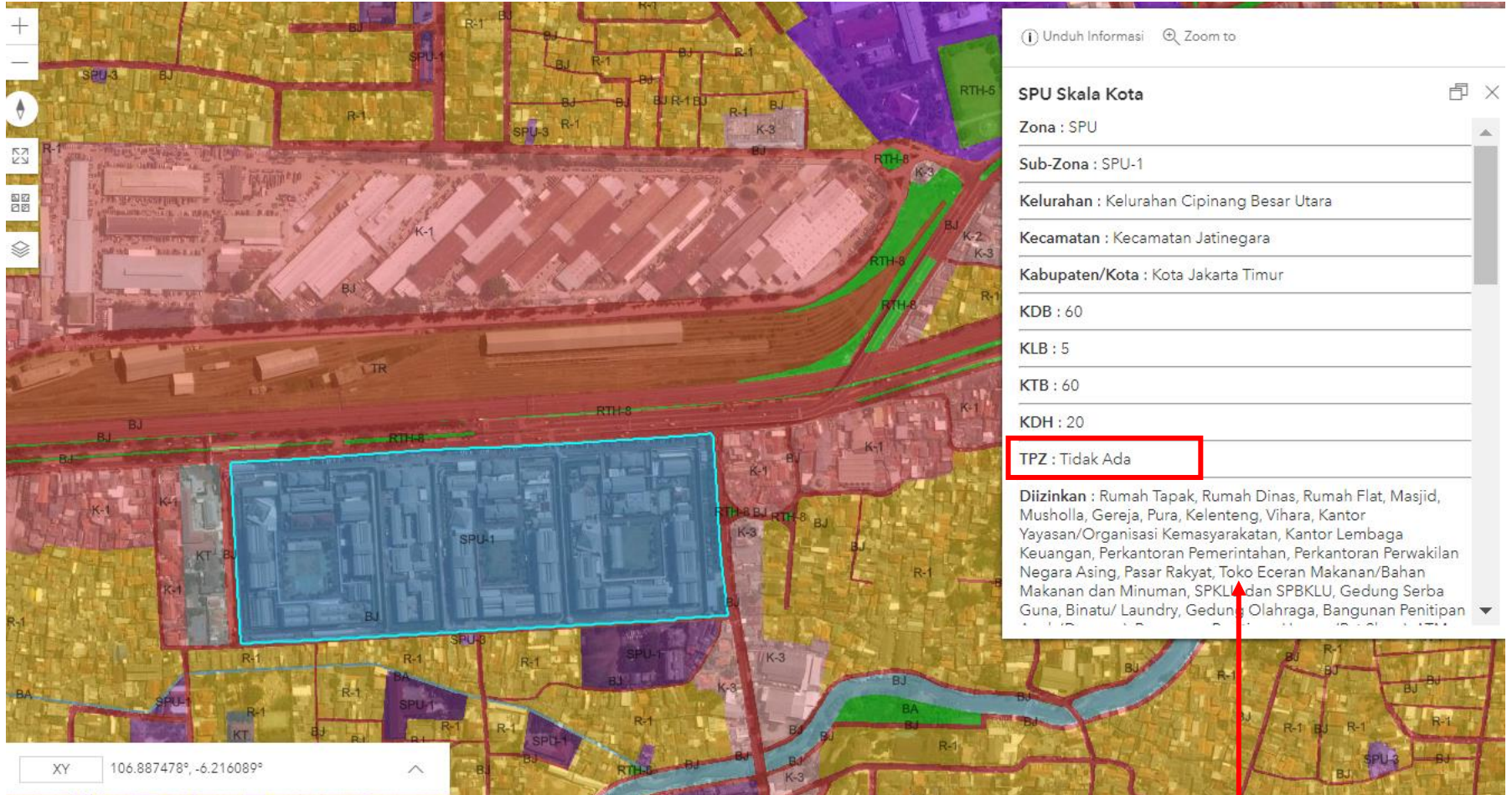
Kabupaten/Kota : Kota Jakarta Selatan

KDB : - Luas LP kurang dari 60 m² : Alternatif 1 : 100, Alternatif 2 : 90, - Luas LP 60 m² - 120 m² : Alternatif 1 : 90, Alternatif 2 : 80, - Luas LP lebih dari 120 m² - 240 m² : Alternatif 1 : 80, Alternatif 2 : 60, - Luas LP lebih dari 240 - 400 m² : Alternatif 1 : 60, Alternatif 2 : 50, - Luas LP lebih dari 400 m² : Alternatif 1 : 60, Alternatif 2 : 40

KLB : - Luas LP kurang dari 60 m² : Alternatif 1 : 1.2, Alternatif 2 : 3.6, -

CONTOH 3

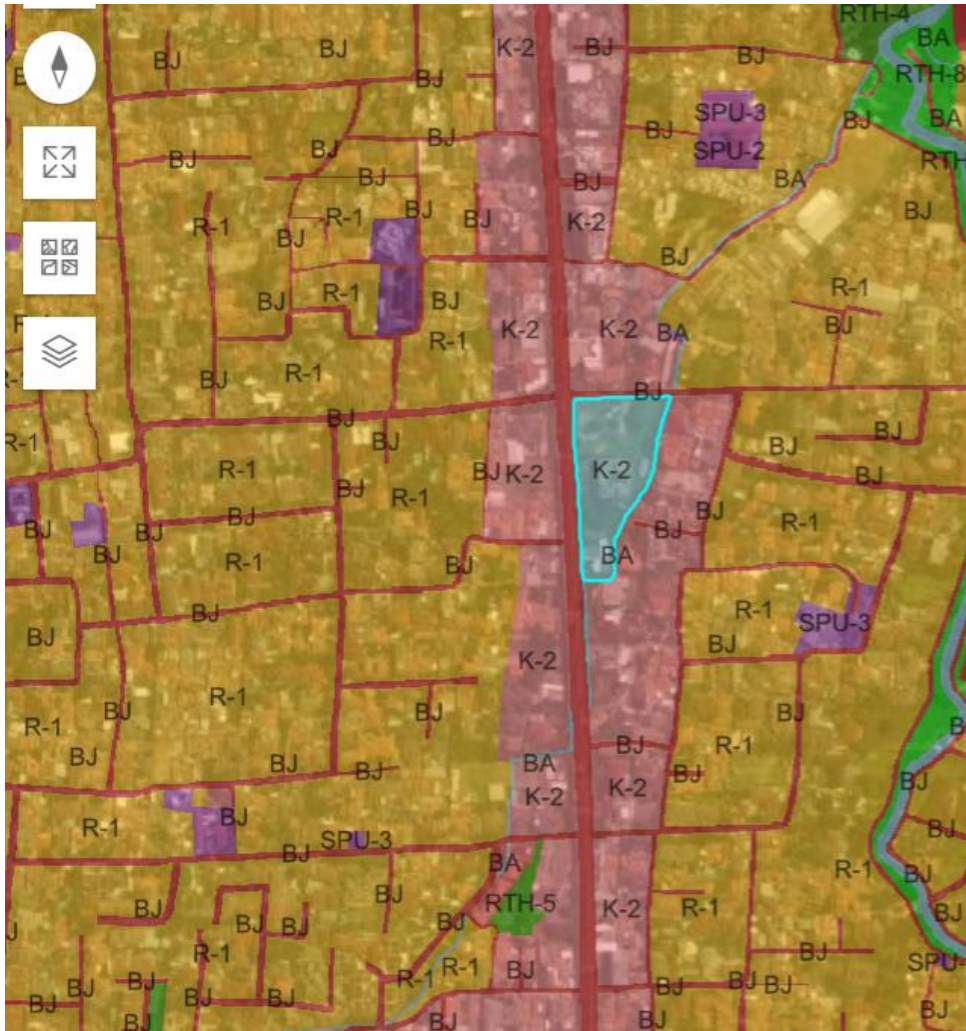
Zona : SPU (Sarana Pelayanan Umum) Skala Kota



ITBX

CONTOH 4

Zona : K-2, Perdagangan dan Jasa Skala WP



Perdagangan dan Jasa Skala WP

Zona : K

Sub-Zona : K-2

Kelurahan : Kelurahan Cipete Selatan

Kecamatan : Kecamatan Cilandak

Kabupaten/Kota : Kota Jakarta Selatan

KDB : 55

KLK : 3

KTB : 60

KDH : 20

TPZ : Tidak Ada

Diizinkan : Rumah Tapak, Rumah Dinas, Rumah Flat, Masjid, Musholla,

ITBX

CONTOH 5

Zona : K-1

Unduh Informasi Zoom to

Perdagangan dan Jasa Skala Kota

Zona : K

Sub-Zona : K-1

Kelurahan : Kelurahan Pinangisia

Kecamatan : Kecamatan Taman Sari

Kabupaten/Kota : Kota Jakarta Barat

KDB : 55

KLB : 6.06

KTB : 60

KDH : 20

TPZ : b

Diizinkan : Rumah Tapak, Rumah Dinas, Rumah Flat, Masjid, Musholla, Gereja, Pura, Kelenteng, Vihara, Kantor dan Bisnis Profesional, Kantor Yayasan/Organisasi Kemasyarakatan, Kantor Lembaga Keuangan, Perkantoran Pemerintahan, Perkantoran Perwakilan Negara Asing, Toko Besar, Toko Bahan dan Perlengkapan Bangunan, Bangunan Jasa Penerbitan, Pertokoan, Minimarket, Hypermarket, Departement Store /

CONTOH 6

Zona : K-1, Perdagangan dan Jasa Skala Kota



Perdagangan dan Jasa Skala Kota

Zona : K

Sub-Zona : K-1

Kelurahan : Kelurahan Menteng

Kecamatan : Kecamatan Menteng

Kabupaten/Kota : Kota Jakarta Pusat

KDB : 55

KLB : 6.84

KTB : 60

KDH : 20

TPZ : b,d,l

Diizinkan : Rumah Tapak, Rumah Dinas, Rumah Fl[↑], Masiid, Musholla,

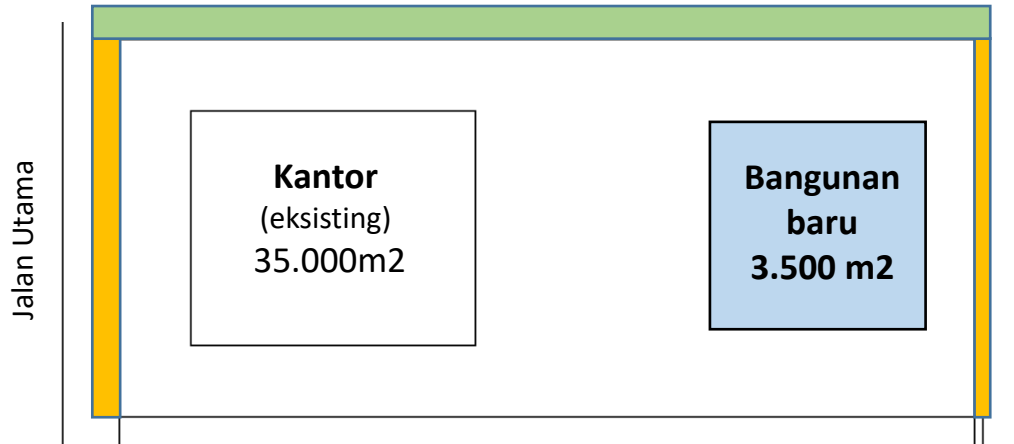
ITBX

SIMULASI
Penyerapan KLB

SIMULASI

Penyerapan KLB pada zona K-1

TPZ : Tidak ada



Data Tapak

Lahan Gross : 11.000 m²
Lahan Net : 10.000 m²
Pelebaran Jalan : 600 m²
Saluran dan RTH : 400 m²

RDTR 2014

R7

Luas Lahan : 10.000 m² (nett)
KLB 3.5
Luas Bangunan (KLB) = 35.000 m²

RDTR 2022

K-1

LP : 11.000 m² (Lahan Gross)
KLB Dasar 3.5 (tetap)
Batasan Luas Bangunan (KLB) = **38.500 m²**

Peluang penambahan Luas Bangunan

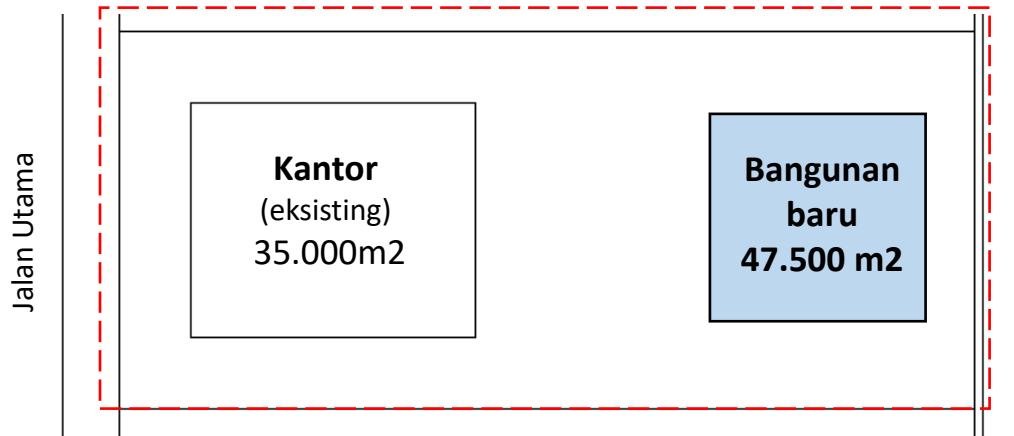
$$38.500 \text{ m}^2 - 35.000 \text{ m}^2 = 3.500 \text{ m}^2$$

SIMULASI

Penyerapan KLB pada zona K-1,

TPZ : b

Berada di area pengendali Sungai (IP 0,2) dan Cagar Budaya (IP 0.3)



RDTR 2014

R7

Luas Lahan : 10.000 m2 (nett)

KLB 3.5

Luas Bangunan (KLB) = 35.000 m2



RDTR 2022

K-1, TPZ b

LP 11.000 m2 (Lahan Gross)

KLB Performa 5 (1)

Total Indeks pengendali = 0.5

KLB Bonus = $5 \times (2 - 0.5) = 7.5$ (2)

Batasan Luas Bangunan (KLB) =

$7.5 \times 11.000 \text{ m}^2 = 82.500 \text{ m}^2$

Peluang penambahan Luas Bangunan

$82.500 \text{ m}^2 - 35.000 \text{ m}^2 = 47.500 \text{ m}^2$

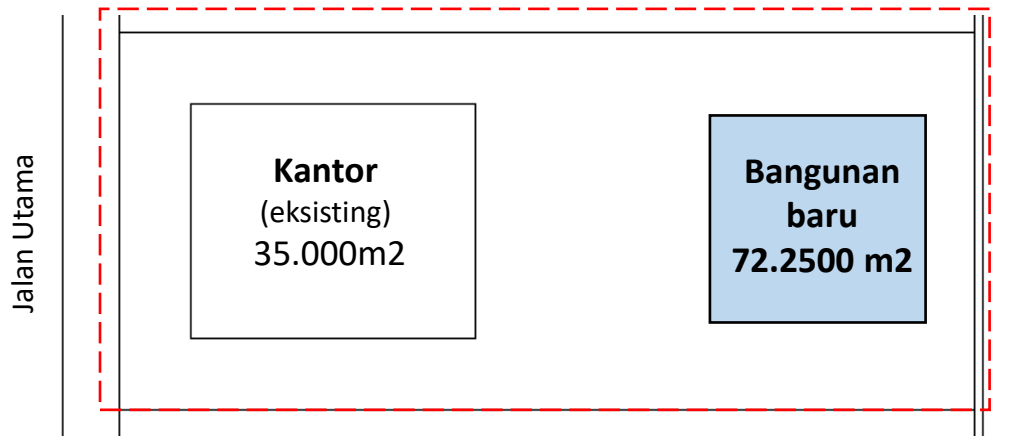
SIMULASI

Penyerapan KLB pada zona K-1,

TPZ : b

Berada di area pengendali Sungai (IP 0,2) dan Cagar Budaya (IP 0.3)

Berada di zona bonus Kawasan TOD Kota



RDTR 2022

K-1, TPZ b

LP 11.000 m² (Lahan Gross)

KLB Performa 5

Total Indeks pengendali = 0.5

KLB Bonus = $5 \times (2 - 0.5) = 7.5$ (1)



KLB Bonus pada Kawasan TOD Kota :

$7.5 \times (1 + 30\%) = 9.75$ (2)

Batasan Luas Bangunan (KLB) =

$9.75 \times 11.000 = 107.250$ m²

Peluang penambahan Luas Bangunan

$107.250 \text{ m}^2 - 35.000 \text{ m}^2 = 72.250 \text{ m}^2$

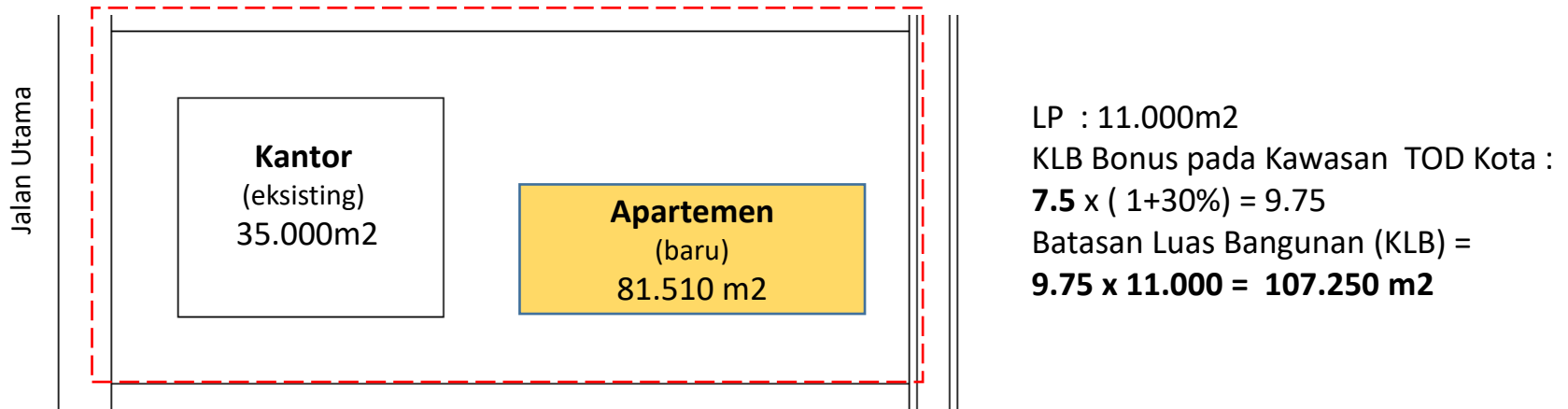
SIMULASI

Penyerapan KLB pada zona K-1,

TPZ : b

Berada di area pengendali Sungai (IP 0,2) dan Cagar Budaya (IP 0.3)

Berada di zona bonus Kawasan TOD Kota



Proporsi Lahan non Hunian = $35.000 : 107.250 = 32.634\%$ (3590 m2)

Proporsi Lahan untuk Hunian = 67.36% (7410 m2)

KLB 'Lahan Sisa' jika dibangun Hunian = maksimal **11**

Peluang penambahan Luas (KLB) untuk bangunan Apartemen - Hunian

$7410 \text{ m}^2 \times 11 = 81.510 \text{ m}^2$

(Apartemen 75% + Penunjang 25%)

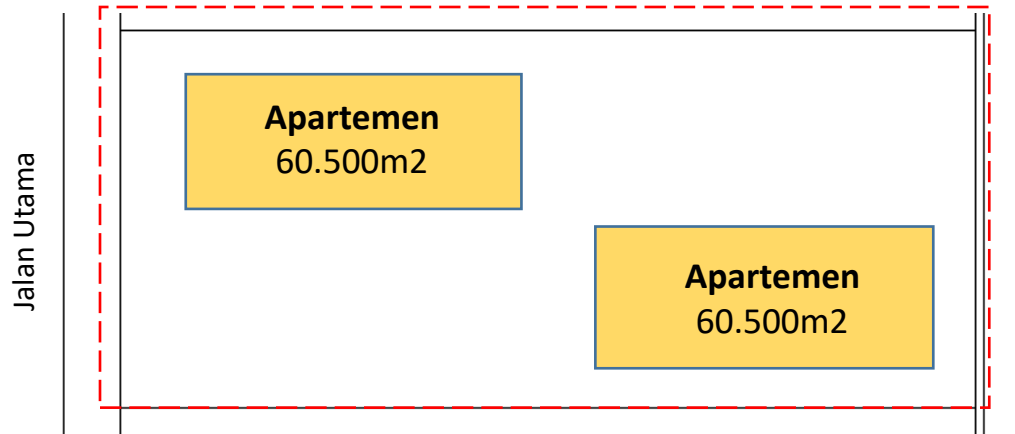
SIMULASI

Penyerapan KLB pada zona K-1,

TPZ : b

Berada di area pengendali Sungai (IP 0,2) dan Cagar Budaya (IP 0.3)

Berada di zona bonus Kawasan TOD Kota



LP : 11.000m²

KLB Lahan jika dibangun Hunian = maksimal **11**

Batasan Luas (KLB) untuk bangunan Apartemen menjadi,
11.000 m² x 11 = **121.000 m²** (Apartemen 75% + Sarana Penunjang 25%)

terima kasih

Ar Ardi Jahya IAI AA
PT AIRMAS ASRI