



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 78 TAHUN 2011

TENTANG

PANDUAN RANCANG KOTA KOMPLEKS THE SULTAN SEMANGGI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mewujudkan lingkungan kota yang berkualitas serta berorientasi pada kepentingan umum dengan penekanan pada aspek kualitas fungsional, kualitas visual serta kualitas lingkungan, diperlukan pedoman yang dapat menjadi acuan dalam pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. bahwa Kawasan Semanggi merupakan Kawasan Ekonomi Prospektif yang pembangunannya diprioritaskan dan merupakan salah satu kawasan strategis Kota Jakarta yang telah diatur perencanaannya dalam Rencana Rinci Tata Ruang Khusus Kawasan Gelora Bung Karno Senayan melalui Instruksi Gubernur Nomor 1190/-1.711.5 tanggal 22 Mei 2003;
 - c. bahwa Kawasan Semanggi berada dalam rencana pengembangan tahap awal Koridor Mass Rapid Transit (MRT) yang akan dibangun dari Lebak Bulus sampai dengan Bundaran Hotel Indonesia, yang merupakan bagian dari Pola Transportasi Makro Kota Jakarta dan akan menjadi tulang punggung sistem transportasi kota dalam upaya meningkatkan kualitas pelayanan transportasi sekaligus untuk membenahi permasalahan utama transportasi Kota Jakarta, berupa kemacetan lalu lintas yang disebabkan oleh tingginya pemakaian mobil pribadi;
 - d. bahwa pengembangan Koridor MRT yang salah satu stasiunnya akan berada dalam Kawasan Semanggi akan membangkitkan pergerakan serta aktivitas di sekitarnya, sehingga menaikkan kebutuhan akan pengembangan lahan dan meningkatnya intensitas bangunan di sepanjang koridor, yang kesemuanya tidak akan optimal dalam mendukung fungsi kawasan yang berorientasi transit apabila tidak diikuti dengan kesiapan perangkat yang mengatur pengembangannya;

- e. bahwa dalam upaya mengantisipasi dampak pembangunan terhadap lingkungan sekitarnya akibat dibangunnya jalur MRT dan untuk menetapkan arahan pengembangan dan penataan kawasan sehingga tetap berorientasi pada pergerakan transit serta untuk membenahi, menata dan mengoptimalkan fungsi kawasan sebagai Kawasan Ekonomi Prospektif dan untuk perkembangannya pada tahun-tahun mendatang dapat dikendalikan, diperlukan adanya panduan yang bersifat mengendalikan perkembangan di Kawasan Semanggi;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf e serta memperhatikan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 29 April 2011 Nomor 650/1567/SJ hal Tanggapan Permohonan Dispensasi Penyelenggaraan Penataan Ruang Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Kompleks The Sultan Semanggi;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
 3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
 4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
 5. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
 6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
 7. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
 8. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1975 tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 9. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah;
 10. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
 11. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
 12. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 13. Keputusan Gubernur Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 137 Tahun 2007;

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA KOMPLEKS THE SULTAN SEMANGGI.

Pasal 1

Panduan Rancang Kota (PRK) Kompleks The Sultan Semanggi yang berlokasi di Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur ini.

Pasal 2

Luas wilayah perencanaan Kawasan Semanggi secara keseluruhan yaitu $\pm 13,8$ ha (kurang lebih tiga belas koma delapan hektar) dengan batas daerah perencanaan sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Jalan Jenderal Gatot Subroto
- b. Sebelah Barat : Gelanggang Olahraga Bung Karno dan Gedung Jakarta Convention Center
- c. Sebelah Selatan : Jalan Jenderal Sudirman
- d. Sebelah Timur : Jembatan Semanggi

Pasal 3

Panduan Rancang Kota (PRK) Kompleks The Sultan Semanggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 merupakan panduan yang bertujuan untuk menciptakan Kawasan Ekonomi Prospektif dengan fungsi hotel, perkantoran dan pertokoan yang mampu berorientasi pada Mass Rapid Transit (MRT) sebagai moda transportasi utama kawasan, sehingga pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah dan menyatu dengan pergerakan transit Kota Jakarta.

Pasal 4

Melalui visinya untuk menciptakan lingkungan yang menarik, inovatif dan sesuai fungsinya, menciptakan keterkaitan antar fungsi, mendorong terciptanya ruang yang berkualitas dan berkelanjutan serta untuk mempertahankan karakter yang sudah tertata dengan baik, pengembangan kawasan dilakukan melalui pendekatan pembangunan berkelanjutan dan berbasis Transit Oriented Development (TOD), antara lain dengan pola pembangunan kepadatan tinggi atau secara vertikal, pengembangan ruang terbuka hijau dan tampilan kawasan Kompleks The Sultan Semanggi yang harus mencerminkan karakter hijau kawasan, serta pembentukan massa bangunan yang kompak dan saling terintegrasi terutama antara blok bangunan yang direncanakan dengan rencana stasiun MRT dan Gedung Jakarta Convention Center, untuk mengoptimalkan pergerakan yang berorientasi pada pejalan kaki.

Pasal 5

Panduan Rancang Kota (PRK) Kompleks The Sultan Semanggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 merupakan panduan yang menitikberatkan penataan ulang kawasan dalam upaya meningkatkan efektivitas pemanfaatan lahan, baik melalui rencana pembongkaran bangunan yang kurang efektif, pembangunan baru maupun penataan kembali untuk mendorong terciptanya ruang kota yang lebih berkualitas serta menjamin tetap berfungsinya secara optimal keberadaan saluran sungai yang melintas di dalam Kawasan Semanggi.

Pasal 6

Rincian kewajiban pembangunan sarana dan prasarana penunjang di Kawasan Semanggi akan diatur dalam Perjanjian antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan pihak-pihak yang akan mengembangkan kawasan dimaksud.

Pasal 7

Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dibuat secara Notarial Akta yang sifatnya eksekutorial atas beban biaya pihak-pihak yang mengembangkan kawasan.

Pasal 8

Seluruh pembangunan di Kawasan Semanggi berpedoman dan mengacu pada Panduan Rancang Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.

Pasal 9

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 25 Agustus 2011

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FAUZI BOWO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 6 September 2011

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FADJAR PANJAITAN
NIP 195508261976011001

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2011 NOMOR 83