



*Gubernur Propinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 126 TAHUN 2005

TENTANG

PEDOMAN PEMBANGUNAN SENTRA PRIMER TANAH ABANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa pembangunan Sentra Primer Tanah Abang mempunyai arti penting bagi peningkatan kualitas lingkungan kota dan kesejahteraan masyarakat pada umumnya dan khususnya bagi pengembangan ekonomi kota dalam rangka menunjang Jakarta sebagai Kota Jasa berskala nasional dan Internasional;
  - b. bahwa untuk memberikan kejelasan arah, keterpaduan kawasan dan tahapan kegiatan seluruh pelaksanaan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang perlu dibuat pedoman pembangunan Sentra Primer Tanah Abang;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b serta untuk mempercepat pengembangan dan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pedoman Pembangunan Sentra Primer Tanah Abang;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
  2. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta;
  3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
  4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
  5. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pengembangan untuk Kepentingan Umum;
  6. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanian;
  7. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

8. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
9. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2 Tahun 1982 tentang Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1990;
10. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2001 tentang Bentuk Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
11. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 83 Tahun 2005 tentang Pedoman Penetapan Nilai Ganti Rugi Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;
12. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 540 Tahun 1990 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian SP3L Atas Bidang Tanah Untuk Keperluan Pembangunan Fisik di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
13. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 41 Tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah Kepada Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
14. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 179 Tahun 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelesaian Aset Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang Terkena Pengembangan/ Pembebasan Lokasi;
15. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2049 Tahun 2004 tentang Penetapan Penunjukan Lembaga Penilai Independen (appraisal) Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;
16. Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1222 Tahun 2005 tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Memperhatikan : Instruksi Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 161 Tahun 2004 tentang Pembangunan Sentra Primer Tanah Abang atas Bidang Tanah Seluas  $\pm$  27,26 ha Di Kawasan Tanah Abang, Kelurahan Kampung Bali, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat.

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEDOMAN PEMBANGUNAN SENTRA PRIMER TANAH ABANG**

## BAB I

## KETENTUAN UMUM

## Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
2. Gubernur adalah Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
3. Pelaksana Pengembangan adalah unit/instansi yang diberi tugas untuk melaksanakan Pengembangan di dalam Kawasan Sentra Primer Tanah Abang;
4. Panduan Rancang Kota (*Urban Design Guide Lines*) adalah panduan bagi perencanaan kawasan yang memuat uraian teknis secara terinci tentang kriteria, ketentuan, persyaratan, standar dimensi, standar kualitas, yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan prasarana dan fasilitas umum, utilitas maupun sarana lingkungan;
5. Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/lahan yang selanjutnya disingkat SP3L adalah surat persetujuan prinsip yang dikeluarkan oleh Gubernur atas permohonan pengembang (*developer*), untuk melaksanakan pembebasan lokasi/lahan yang akan dikembangkan setelah pemohon memenuhi persyaratan;
6. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah yang selanjutnya disingkat SIPPT adalah surat izin yang dikeluarkan oleh Gubernur atas permohonan pengembang (*developer*) setelah pemohon memenuhi semua persyaratan;
7. Pola kemitraan adalah kerja sama yang saling menguntungkan antara Pemerintah Daerah dengan dunia usaha bagi pengembangan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang;
8. Manajemen Estat adalah pengelolaan atas kawasan tertentu dalam bidang fisik dan non fisik untuk kepentingan bersama;
9. Rekomendasi adalah surat persetujuan yang dikeluarkan oleh pelaksana pengembangan dalam rangka menciptakan keterpaduan dan keserasian pembangunan dalam kawasan Sentra Primer Tanah Abang;
10. Kawasan adalah areal Sentra Primer Tanah Abang seluas  $\pm 27,26$  ha;
11. Zona adalah areal yang merupakan bagian dari kawasan;
12. Gedung adalah bangunan yang berdiri di atas zona.

## BAB II

## PEMBANGUNAN SENTRA PRIMER TANAH ABANG

## Pasal 2

Pembangunan Sentra Primer Tanah Abang meliputi lahan seluas  $\pm$  27,26 ha yang terletak di Kelurahan Kampung Bali, Kecamatan Tanah Abang Kotamadya Jakarta Pusat sesuai dengan Peta Situasi Nomor 10/PrPRK/DTK/JP/VI/04 sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur ini.

## Pasal 3

- (1) Pembangunan Sentra Primer Tanah Abang diarahkan pada pembangunan multifungsi yang dikembangkan secara terpadu dengan mendorong pembangunan fisik secara vertikal guna mengoptimalkan pemanfaatan ruang dan meningkatkan kualitas lingkungan kota, dengan berpedoman pada Panduan Rancang Kota (UDGL) yang telah ditetapkan.
- (2) Untuk memelihara dan mengelola hasil pembangunan multifungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya harus berorientasi pada Manajemen Estat yang meliputi :
  - a. Kawasan;
  - b. Zona;
  - c. Gedung.

## Pasal 4

Seluruh pembangunan Sentra Primer Tanah Abang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dikelola oleh Pelaksana Pengembangan dengan Pola Manajemen Estat bersama-sama dengan para pemilik (stake holder dimiringkan) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB III

## LINGKUP KEGIATAN

## Pasal 5

Pelaksanaan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang dibagi dalam 3 bidang kegiatan yang terdiri dari :

- a. Pengadaan Tanah;
- b. Perencanaan dan Perizinan;
- c. Investasi dan Kerja Sama.

## BAB IV

## PERTANAHAN

## Pasal 6

Pengadaan tanah untuk pembangunan Sentra Primer Tanah Abang disesuaikan dengan kondisi eksisting di kawasan Tanah Abang yang dibagi dalam 3 status kepemilikan atas tanah yang meliputi :

- a. tanah milik Pemerintah Daerah dan atau Pemerintah Pusat;
- b. tanah milik perorangan atau Badan Hukum;
- c. tanah milik pengembang (*developer*) yang telah memiliki SIPPT atau SP3L.

## Pasal 7

- (1) Pengadaan tanah untuk pembangunan Sentra Primer Tanah Abang yang berasal dari tanah milik Pemerintah Daerah atau Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pengadaan tanah untuk pembangunan Sentra Primer Tanah Abang yang berasal dari tanah milik Perorangan atau Badan Hukum disesuaikan dengan tujuan pemanfaatan tanah sebagai berikut :
  - a. apabila pemanfaatan tanah digunakan untuk kepentingan umum melalui Panitia Pengadaan Tanah wilayah setempat;
  - b. apabila pemanfaatan tanah digunakan selain untuk kepentingan umum dilakukan dengan cara :
    1. jual beli langsung dengan pemilik tanah;
    2. kompensasi kepemilikan modal/saham senilai harga tanah yang dibebaskan;
    3. kompensasi kepemilikan rumah susun dan tempat usaha yang dibangun di dalam areal Sentra Primer Tanah Abang.
- (3) Pengadaan tanah untuk pembangunan Sentra Primer Tanah Abang yang berasal dari tanah milik pengembang yang memiliki SIPPT atau SP3L dilakukan dengan cara :
  - a. kerja sama;
  - b. pengalihan SIPPT/SP3L pada pihak ketiga; atau
  - c. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

## BAB V

## PERENCANAAN DAN PERIZINAN

## Pasal 8

Untuk mewujudkan komposisi peruntukan dan pemanfaatan ruang yang serasi, selaras dan seimbang maka ketentuan yang harus diperhatikan untuk setiap perencanaan pembangunan gedung, sarana dan prasarana di dalam kawasan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang adalah sebagai berikut :

- a. adanya hubungan dan keterkaitan antara peruntukan lahan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang dengan daerah sekitarnya dengan berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. penentuan alokasi jenis peruntukan lahan dan distribusi secara parsial ruang di dalam kawasan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang berpedoman pada Panduan Rancang Kota (*Urban Design Guide Lines*) yang telah ditetapkan;
- c. pembangunan sistem manajemen lalu lintas di dalam kawasan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang mencakup sistem sirkulasi kendaraan orang dan barang, sistem parkir, sistem sirkulasi pejalan kaki, sistem sirkulasi angkutan umum, sistem transportasi sungai;
- d. pembangunan tata informasi media luar ruang berorientasi pada penciptaan lingkungan yang informatif dan estetis;
- e. kewajiban untuk menyediakan sistem utilitas air bersih, limbah cair dan padat, listrik, telepon dan gas secara terpadu dan tertata;
- f. pembangunan rumah susun di dalam kawasan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang dilaksanakan dengan melakukan perhitungan atas besarnya kebutuhan unit rumah susun dan kompensasi atas kepemilikan tanah milik perorangan;
- g. pengelolaan dan pengendalian sungai diarahkan untuk sarana transportasi air dan pariwisata.

## Pasal 9

- (1). Setiap Pengembang yang akan melakukan pembebasan/pengadaan tanah dalam kawasan Sentra Primer Tanah Abang harus bekerja sama dengan Pelaksana Pengembangan.
- (2) Setiap perizinan yang berkaitan dengan peruntukan/penggunaan atas tanah dan pembangunan/penggunaan bangunan yang berada dalam kawasan pengembangan Sentra Primer Tanah Abang diajukan kepada Gubernur setelah memperoleh rekomendasi dari Pelaksana Pengembangan.

## BAB VI

## INVESTASI DAN KERJA SAMA

## Pasal 10

Investasi/pembiayaan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang dapat berasal dari investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Pasal 11

- (1) Investasi/pembiayaan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dilakukan melalui pola kerja sama.
- (2) Pola kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam bentuk :
  - a. Bangun, Kelola dan Alih Milik/Build, Operate and Transfer (BOT);
  - b. Kerja Sama Operasional (KSO);
  - c. Bangun, Alih Milik dan Kelola/Build, Transfer and Operate (BTO); atau
  - d. selain yang ditetapkan pada huruf a,b dan c.

## BAB VII

## TIM PENGARAH DAN PELAKSANA PENGEMBANGAN

## Pasal 12

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan Sentra Primer Tanah Abang dibentuk Tim Pengarah dan Pelaksana Pengembangan yang ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.

## BAB VIII

## KETENTUAN PERALIHAN

## Pasal 13

- (1) Izin peruntukan/penggunaan atas tanah dan atau pembangunan/penggunaan bangunan yang telah diterbitkan beserta kewajiban-kewajibannya sebelum ditetapkannya Peraturan Gubernur ini dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Terhadap pemegang izin penggunaan atas tanah dan atau pembangunan/penggunaan bangunan sebelum berlakunya peraturan Gubernur ini yang akan memperbaharui perizinannya harus menyesuaikan dengan Panduan Rancang Kota (*Urban Design Guide Lines*) Sentra Primer Tanah Abang.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

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 21 November 2005

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,



SUTIYOSO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 29 November 2005

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,



RITOLA TASMAYA  
NIP 140091657

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2005 NOMOR 119.