



**PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 54 TAHUN 2008**

**TENTANG  
PENATAAN RUANG KAWASAN  
JAKARTA, BOGOR, DEPOK, TANGERANG, BEKASI, PUNCAK, CIANJUR**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur (Jabodetabekpunjur) ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional yang memerlukan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang secara terpadu;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu menetapkan Peraturan Presiden;
- Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1950 tentang Pembentukan Propinsi Jawa Barat;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419);
4. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3888);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah dua kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

8. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739);
9. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3934);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4761);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);

#### **MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan: PERATURAN PRESIDEN TENTANG PENATAAN RUANG KAWASAN JAKARTA, BOGOR, DEPOK, TANGERANG, BEKASI, PUNCAK, CIANJUR.**

#### **BAB I KETENTUAN UMUM Bagian Pertama Pengertian Pasal 1**

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
3. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Kawasan Strategis Nasional adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia.

5. Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur, yang selanjutnya disebut sebagai Kawasan Jabodetabekpunjur, adalah kawasan strategis nasional yang meliputi seluruh wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagian wilayah Provinsi Jawa Barat, dan sebagian wilayah Provinsi Banten.
6. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
7. Kawasan hutan lindung adalah wilayah hutan yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut, dan memelihara kesuburan tanah.
8. Kawasan resapan air adalah wilayah yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan sehingga merupakan tempat pengisian air bumi yang berguna sebagai sumber air dan sebagai pengontrol tata air permukaan.
9. Sempadan sungai adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai, termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.
10. Sempadan pantai adalah kawasan sepanjang pantai yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan fungsi pantai.
11. Kawasan sekitar mata air adalah wilayah di sekeliling mata air yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi mata air.
12. Situ adalah suatu wadah genangan air di atas permukaan tanah yang terbentuk secara alami maupun buatan yang airnya berasal dari tanah atau air permukaan sebagai siklus hidrologis yang merupakan salah satu bentuk kawasan lindung.
13. Rawa adalah lahan genangan air secara alamiah yang terjadi terus-menerus atau musiman akibat drainase alamiah yang terhambat serta mempunyai ciri-ciri yang khusus secara fisik, kimiawi, dan biologi.
14. Kawasan pantai hutan bakau adalah wilayah pesisir laut yang merupakan habitat alami hutan bakau (*mangrove*) yang berfungsi memberi perlindungan kepada perikehidupan pantai dan lautan.
15. Kawasan pelestarian alam adalah kawasan dengan ciri khas tertentu, baik di darat maupun di perairan yang mempunyai fungsi perlindungan sistem penyangga kehidupan, pengawetan keanekaragaman jenis tumbuhan dan satwa, serta pemanfaatan secara lestari sumber daya alam hayati dan ekosistemnya yang berupa taman nasional, taman hutan raya, dan taman wisata alam.
16. Cagar alam adalah kawasan suaka alam yang karena keadaan alamnya mempunyai kekhasan tumbuhan, satwa, dan ekosistemnya atau ekosistem tertentu perlu dilindungi dan perkembangannya berlangsung secara alami.
17. Suaka margasatwa adalah kawasan suaka alam yang mempunyai ciri khas berupa keanekaragaman dan/atau

- keunikan jenis satwa yang untuk kelangsungan hidupnya dapat dilakukan pembinaan terhadap habitatnya.
18. Taman nasional adalah kawasan pelestarian alam baik daratan maupun perairan yang mempunyai ekosistem asli, dikelola dengan sistem zonasi yang dimanfaatkan untuk tujuan penelitian, ilmu pengetahuan, pendidikan, menunjang budi daya, budaya, pariwisata, dan rekreasi.
  19. Taman hutan raya adalah kawasan alam untuk tujuan koleksi tumbuhan dan/atau satwa yang alami atau bukan alami, jenis asli atau bukan asli, yang dimanfaatkan bagi kepentingan penelitian, ilmu pengetahuan, pendidikan, menunjang budi daya, budaya, pariwisata, dan rekreasi.
  20. Taman wisata alam adalah kawasan pelestarian alam yang terutama dimanfaatkan untuk pariwisata dan rekreasi alam.
  21. Kawasan cagar budaya adalah kawasan yang merupakan lokasi bangunan hasil budaya manusia yang bernilai tinggi maupun bentukan geologi alami yang khas yang dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan.
  22. Kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
  23. Kawasan pertanian lahan basah adalah kawasan budi daya pertanian yang memiliki sistem pengairan tetap yang memberikan air secara terus-menerus sepanjang tahun, musiman, atau bergilir dengan tanaman utama padi.
  24. Kawasan rawan bencana alam geologi adalah kawasan yang potensial mengalami bencana alam geologi.
  25. Zona adalah kawasan dengan peruntukan khusus yang memiliki batasan ukuran atau standar tertentu.
  26. Zona Budi Daya, selanjutnya disebut Zona B, adalah zona yang karakteristik pemanfaatan ruangnya ditetapkan berdasarkan dominasi fungsi kegiatan masing-masing zona pada kawasan budi daya.
  27. Zona Non-Budi Daya, selanjutnya disebut Zona N, adalah zona yang karakteristik pemanfaatan ruangnya ditetapkan berdasarkan dominasi fungsi kegiatan masing-masing zona pada kawasan lindung.
  28. Zona Penyangga, selanjutnya disebut Zona P, adalah zona pada kawasan budi daya di perairan laut yang karakteristik pemanfaatan ruangnya ditetapkan untuk melindungi kawasan budi daya dan/atau kawasan lindung yang berada di daratan dari kerawanan terhadap abrasi pantai dan intrusi air laut.
  29. Prasarana dan sarana wilayah adalah kelengkapan dasar fisik yang memungkinkan wilayah dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
  30. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
  31. Reklamasi adalah kegiatan penimbunan dan pengeringan wilayah perairan.
  32. Pemerintah pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan

- pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
33. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Provinsi Jawa Barat, Provinsi Banten, Kabupaten Bogor, Kabupaten Tangerang, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Cianjur, Kota Bogor, Kota Tangerang, Kota Bekasi, dan Kota Depok.
  34. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
  35. Kepala daerah adalah Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Gubernur Jawa Barat, Gubernur Banten, Bupati Bogor, Bupati Tangerang, Bupati Bekasi, Bupati Cianjur, Walikota Bogor, Walikota Tangerang, Walikota Bekasi, dan Walikota Depok.
  36. Gubernur adalah Gubernur Jawa Barat, Gubernur Banten, dan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
  37. Bupati/Walikota adalah Bupati Bogor, Bupati Tangerang, Bupati Cianjur, Bupati Bekasi, Walikota Bogor, Walikota Tangerang, Walikota Bekasi, dan Walikota Depok.
  38. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang penataan ruang.
  39. Peran masyarakat adalah berbagai kegiatan masyarakat yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat, untuk berminat dan bergerak dalam menyelenggarakan penataan ruang.
  40. Koefisien dasar bangunan, selanjutnya disebut KDB, adalah perbandingan antara luas dasar bangunan dan luas persil.
  41. Koefisien lantai bangunan, selanjutnya disebut KLB, adalah perbandingan antara luas lantai bangunan dan luas persil.
  42. Koefisien zona terbangun adalah angka perbandingan antara luas total tapak bangunan dan luas zona.
  43. Indeks konservasi alami adalah parameter yang menunjukkan kondisi hidrologis ideal untuk konservasi yang dihitung berdasarkan variabel curah hujan, jenis batuan, kemiringan, ketinggian, dan guna lahan.
  44. Indeks konservasi aktual adalah parameter yang menunjukkan kondisi hidrologis yang ada untuk konservasi yang dihitung berdasarkan variabel curah hujan, jenis batuan, kemiringan, ketinggian, dan guna lahan.
  45. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  46. Administrasi pertanahan adalah pemberian hak, perpanjangan hak, pembaruan hak, peralihan hak, peningkatan hak, penggabungan hak, pemisahan hak, pemecahan hak, pembebanan hak, izin lokasi, izin perubahan penggunaan tanah, serta izin penunjukan dan penggunaan tanah.

**Bagian Kedua**  
**Tujuan dan Sasaran**  
**Pasal 2**

- (1) Tujuan penataan ruang Kawasan Jabodetabekpunjur adalah untuk:

- a. mewujudkan keterpaduan penyelenggaraan penataan ruang antardaerah sebagai satu kesatuan wilayah perencanaan dengan memperhatikan keseimbangan kesejahteraan dan ketahanan;
  - b. mewujudkan daya dukung lingkungan yang berkelanjutan dalam pengelolaan kawasan, untuk menjamin tetap berlangsungnya konservasi air dan tanah, menjamin tersedianya air tanah dan air permukaan, serta menanggulangi banjir; dan
  - c. mengembangkan perekonomian wilayah yang produktif, efektif, dan efisien berdasarkan karakteristik wilayah bagi terciptanya kesejahteraan masyarakat yang berkeadilan dan pembangunan yang berkelanjutan.
- (2) Sasaran penyelenggaraan penataan ruang Kawasan Jabodetabekpunjur adalah:
- a. terwujudnya kerja sama penataan ruang antarpemerintah daerah melalui:
    - 1) sinkronisasi pemanfaatan kawasan lindung dan budi daya untuk meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup penduduk;
    - 2) sinkronisasi pengembangan prasarana dan sarana wilayah secara terpadu; dan
    - 3) kesepakatan antardaerah untuk mengembangkan sektor prioritas dan kawasan prioritas menurut tingkat kepentingan bersama;
  - b. terwujudnya peningkatan fungsi lindung terhadap tanah, air, udara, flora, dan fauna dengan ketentuan:
    - 1) tingkat erosi tidak mengganggu;
    - 2) tingkat peresapan air hujan dan tingkat pengaliran air permukaan menjamin tercegahnya bencana banjir dan ketersediaan air sepanjang tahun bagi kepentingan umum;
    - 3) kualitas air menjamin kesehatan lingkungan;
    - 4) situ berfungsi sebagai daerah tangkapan air, sumber air baku, dan sistem irigasi;
    - 5) pelestarian flora dan fauna menjamin pengawetan keanekaragaman jenis tumbuhan dan satwa beserta ekosistemnya; dan
    - 6) tingkat perubahan suhu dan kualitas udara tetap menjamin kenyamanan kehidupan lingkungan;
  - c. tercapainya optimalisasi fungsi budi daya dengan ketentuan:
    - 1) kegiatan budi daya tidak melampaui daya dukung dan ketersediaan sumber daya alam dan energi;
    - 2) kegiatan usaha pertanian berskala besar dan kecil menerapkan teknologi pertanian yang memperhatikan konservasi air dan tanah;
    - 3) daya tampung bagi penduduk selaras dengan kemampuan penyediaan prasarana dan sarana lingkungan yang bersih dan sehat serta dapat mewujudkan jasa pelayanan yang optimal;
    - 4) pengembangan kegiatan industri menunjang pengembangan kegiatan ekonomi lainnya;

- 5) kegiatan pariwisata tetap menjamin kenyamanan dan keamanan masyarakat, serasi dengan lingkungan, serta membuka kesempatan kerja dan berusaha yang optimal bagi penduduk setempat dalam kegiatan pariwisata, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan penduduk; dan
  - 6) tingkat gangguan pencemaran lingkungan yang serendah-rendahnya dari kegiatan transportasi, industri, dan permukiman melalui penerapan baku mutu lingkungan hidup;
- d. tercapainya keseimbangan antara fungsi lindung dan fungsi budi daya.

**Bagian Ketiga**  
**Peran dan Fungsi**  
**Pasal 3**

Penataan ruang Kawasan Jabodetabekpunjur memiliki peran sebagai acuan bagi penyelenggaraan pembangunan yang berkaitan dengan upaya konservasi air dan tanah, upaya menjamin tersedianya air tanah dan air permukaan, penanggulangan banjir, dan pengembangan ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat.

**Pasal 4**

Penataan ruang Kawasan Jabodetabekpunjur memiliki fungsi sebagai pedoman bagi semua pemangku kepentingan yang terlibat langsung ataupun tidak langsung dalam penyelenggaraan penataan ruang secara terpadu di Kawasan Jabodetabekpunjur, melalui kegiatan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

**Bagian Keempat**  
**Ruang Lingkup**  
**Paragraf 1**  
**Cakupan Kawasan**  
**Pasal 5**

- (1) Kawasan Jabodetabekpunjur meliputi seluruh wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagian wilayah Provinsi Jawa Barat, dan sebagian wilayah Provinsi Banten.
- (2) Sebagian wilayah Provinsi Jawa Barat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup seluruh wilayah Kabupaten Bekasi, seluruh wilayah Kota Bekasi, seluruh wilayah Kota Depok, seluruh wilayah Kabupaten Bogor, seluruh wilayah Kota Bogor, dan sebagian wilayah Kabupaten Cianjur yang meliputi Kecamatan Cugenang, Kecamatan Pacet, Kecamatan Sukaresmi, dan Kecamatan Cipanas.
- (3) Sebagian wilayah Provinsi Banten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup seluruh wilayah Kabupaten Tangerang dan seluruh wilayah Kota Tangerang.

**Paragraf 2**  
**Lingkup Pengaturan**  
**Pasal 6**

Peraturan Presiden ini meliputi kebijakan dan strategi penataan ruang, rencana tata ruang Kawasan Jabodetabekpunjur, arahan pemanfaatan ruang, arahan pengendalian pemanfaatan ruang, pengawasan pemanfaatan ruang, kelembagaan, peran masyarakat, dan pembinaan.

## **BAB II**

### **KEBIJAKAN DAN STRATEGI PENATAAN RUANG**

#### **Bagian Pertama**

#### **Kebijakan Penataan Ruang**

##### **Pasal 7**

Kebijakan penataan ruang Kawasan Jabodetabekpunjur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 adalah mewujudkan keterpaduan penyelenggaraan penataan ruang kawasan dalam rangka keseimbangan antara pengembangan ekonomi dan pelestarian lingkungan hidup.

#### **Bagian Kedua**

#### **Strategi Penataan Ruang**

##### **Pasal 8**

Strategi penataan ruang Kawasan Jabodetabekpunjur merupakan pelaksanaan dari kebijakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 yang meliputi:

- a. mendorong terselenggaranya pengembangan kawasan yang berdasar atas keterpaduan antardaerah sebagai satu kesatuan wilayah perencanaan;
- b. mendorong terselenggaranya pembangunan kawasan yang dapat menjamin tetap berlangsungnya konservasi air dan tanah, menjamin tersedianya air tanah dan air permukaan, serta menanggulangi banjir dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan yang berkelanjutan dalam pengelolaan kawasan;
- c. mendorong pengembangan perekonomian wilayah yang produktif, efektif, dan efisien berdasarkan karakteristik wilayah bagi terciptanya kesejahteraan masyarakat dan pembangunan yang berkelanjutan.

## **BAB III**

### **RENCANA TATA RUANG KAWASAN JABODETABEKPUNJUR**

#### **Bagian Pertama**

#### **Umum**

##### **Pasal 9**

- (1) Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur berisi:
  - a. rencana struktur ruang; dan
  - b. rencana pola ruang.
- (2) Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur merupakan alat untuk keterpaduan dan sinkronisasi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi/Kabupaten/Kota yang berada di Kawasan Jabodetabekpunjur.
- (3) Rencana struktur ruang merupakan rencana pengembangan susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial



dan ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional.

- (4) Rencana pola ruang merupakan rencana distribusi peruntukan ruang di Kawasan Jabodetabekpunjur yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

**Bagian Kedua**  
**Rencana Struktur Ruang**  
**Pasal 10**

- (1) Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) terdiri atas sistem pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana.
- (2) Sistem pusat permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hierarki pusat permukiman sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- (3) Sistem jaringan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. sistem transportasi darat;
  - b. sistem transportasi laut;
  - c. sistem transportasi udara;
  - d. sistem penyediaan air baku;
  - e. sistem pengelolaan air limbah;
  - f. sistem pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun;
  - g. sistem drainase dan pengendalian banjir;
  - h. sistem pengelolaan persampahan;
  - i. sistem jaringan tenaga listrik; dan
  - j. sistem jaringan telekomunikasi.
- (4) Sistem jaringan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) direncanakan secara terpadu antardaerah dengan melibatkan partisipasi masyarakat, serta memperhatikan fungsi dan arah pengembangan pusat-pusat permukiman.

**Bagian Ketiga**  
**Rencana Pola Ruang**  
**Pasal 11**

- (1) Rencana pola ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) terdiri atas rencana distribusi ruang untuk kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- (2) Ruang untuk kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelompokkan dalam Zona Non-Budi Daya sebagai berikut:
  - a. Zona Non-Budi Daya 1 yang selanjutnya disebut Zona N1; dan
  - b. Zona Non-Budi Daya 2 yang selanjutnya disebut Zona N2.
- (3) Ruang untuk kawasan budi daya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelompokkan dalam Zona Budi Daya dan Zona Penyangga.
- (4) Zona Budi Daya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikelompokkan sebagai berikut:
  - a. Zona Budi Daya 1 yang selanjutnya disebut Zona B1;
  - b. Zona Budi Daya 2 yang selanjutnya disebut Zona B2;
  - c. Zona Budi Daya 3 yang selanjutnya disebut Zona B3;
  - d. Zona Budi Daya 4 yang selanjutnya disebut Zona B4;

- e. Zona Budi Daya 5 yang selanjutnya disebut Zona B5;
  - f. Zona Budi Daya 6 yang selanjutnya disebut Zona B6; dan
  - g. Zona Budi Daya 7 yang selanjutnya disebut Zona B7.
- (5) Zona Penyangga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikelompokkan sebagai berikut:
- a. Zona Penyangga 1 yang selanjutnya disebut Zona P1;
  - b. Zona Penyangga 2 yang selanjutnya disebut Zona P2;
  - c. Zona Penyangga 3 yang selanjutnya disebut Zona P3;
  - d. Zona Penyangga 4 yang selanjutnya disebut Zona P4; dan
  - e. Zona Penyangga 5 yang selanjutnya disebut Zona P5.

## **BAB IV**

### **ARAHAN PEMANFAATAN RUANG KAWASAN**

#### **Pasal 12**

Untuk mewujudkan rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ditetapkan arahan pengembangan sistem pusat permukiman dan arahan pengembangan sistem jaringan prasarana.

#### **Bagian Pertama**

#### **Arahan Pengembangan Sistem Pusat Permukiman**

##### **Pasal 13**

- (1) Pengembangan sistem pusat permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 diarahkan pada terbentuknya fungsi dan hierarki pusat permukiman sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- (2) Pengembangan sistem pusat permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi upaya untuk mendorong pengembangan Pusat Kegiatan Nasional Kawasan Perkotaan Jakarta, dengan kota inti adalah Jakarta dan kota satelit adalah Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, dan kota lainnya.
- (3) Dalam arahan struktur ruang dikembangkan Jalan Lingkar Luar Jakarta Kedua (*Jakarta Outer Ring Road 2*) dan jalan radialnya sebagai pembentuk struktur ruang Jabodetabekpunjur dan untuk memberikan pelayanan pengembangan sub pusat perkotaan antara lain Serpong/Kota Mandiri Bumi Serpong Damai, Cinere, Cimanggis, Cileungsi, Setu, dan Tambun/Cikarang.
- (4) Arahan pengembangan sistem pusat permukiman digambarkan dalam Peta Struktur dan Pola Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur dengan skala peta 1:50.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Presiden ini.

#### **Bagian Kedua**

#### **Arahan Pengembangan Sistem Jaringan Prasarana**

##### **Pasal 14**

Pengembangan sistem transportasi diarahkan pada keterpaduan dan saling mendukung intra moda dan inter moda, yang meliputi moda transportasi darat, laut, dan udara dengan mempertimbangkan kemudahan dan efisiensi pengguna jasa transportasi yang berdasarkan analisis bangkitan dan tarikan lalu lintas antarpusat kegiatan.

**Pasal 15**

- (1) Sistem transportasi darat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf a terdiri atas jaringan transportasi jalan, jaringan jalur kereta api, dan jaringan transportasi sungai, danau, dan penyeberangan.
- (2) Penataan dan pengembangan sistem transportasi darat di Kawasan Jabodetabekpunjur diarahkan pada:
  - a. penataan angkutan masal jalan rel dengan angkutan jalan;
  - b. peningkatan pemanfaatan jaringan jalur kereta api pada ruas-ruas tertentu sebagai prasarana pergerakan komuter dari wilayah Bogor, Tangerang, Bekasi, dan Depok ke Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan sebaliknya;
  - c. pemisahan penggunaan prasarana antara jaringan jalur kereta api yang bersifat komuter dan jaringan jalur kereta api yang bersifat regional dan jarak jauh;
  - d. pengembangan jalan yang menghubungkan antarwilayah dan antarpusat permukiman, industri, pertanian, perdagangan, jasa dan simpul-simpul transportasi serta pengembangan jalan penghubung antara jalan selain jalan tol dengan jalan tol;
  - e. pengembangan jalan tol dalam kota di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang terintegrasi dengan jalan tol antarkota sesuai dengan kebutuhan nyata;
  - f. pembangunan jalan setingkat jalan arteri primer atau kolektor primer yang menghubungkan Cikarang di Kabupaten Bekasi ke pelabuhan Tanjung Priok di Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Citayam di Kota Depok ke jalan lingkar luar di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
  - g. pembangunan jalan rel yang menghubungkan Cikarang di Kabupaten Bekasi ke pelabuhan Tanjung Priok di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
  - h. pengembangan sistem jaringan transportasi masal yang menghubungkan Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan pusat-pusat kegiatan di sekitarnya;
  - i. pengembangan sistem transportasi masal cepat yang terintegrasi dengan bus yang diprioritaskan, perkeretaapian monorel, dan moda transportasi lainnya; dan
  - j. pengembangan sistem transportasi sungai yang terintegrasi dengan moda transportasi lainnya.
- (3) Untuk menjamin keselamatan transportasi jalan dan keberlanjutan pengoperasian fasilitas keselamatan transportasi jalan, penataan ruang di sekitar dan di kawasan terminal dan sepanjang jalan harus memperhatikan rencana pengembangan transportasi jalan dan ketentuan keselamatan transportasi jalan.
- (4) Untuk menjamin keselamatan perkeretaapian dan keberlanjutan pengoperasian fasilitas keselamatan perkeretaapian, penataan ruang di sekitar dan di kawasan stasiun dan sepanjang jaringan jalur kereta api harus memperhatikan rencana pengembangan perkeretaapian dan

ketentuan keselamatan perkeretaapian pada jaringan jalur kereta api, yang meliputi ruang manfaat jalur kereta api, ruang milik jalur kereta api, dan ruang pengawasan jalur kereta api, termasuk bagian atas dan bawahnya yang diperuntukkan bagi lalu lintas kereta api.

- (5) Arahan sistem transportasi darat digambarkan dalam Peta Arahan Sistem Transportasi Kawasan Jabodetabekpunjur dengan skala peta 1:50.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Presiden ini.

#### **Pasal 16**

- (1) Penataan dan pengembangan sistem transportasi laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf b diarahkan untuk mendukung kelancaran keluar masuk arus barang dan penumpang dari dan ke luar kawasan tersebut.
- (2) Untuk menjamin keselamatan pelayaran dan keberlanjutan pengoperasian pelabuhan, penataan ruang di sekitar dan di kawasan pelabuhan harus memperhatikan kegiatan kepelabuhanan sesuai dengan rencana induk pelabuhan dan ketentuan keselamatan pelayaran pada Daerah Lingkungan Kerja (DLKr) dan Daerah Lingkungan Kepentingan (DLKp) serta Tatahan Kepelabuhanan Nasional.

#### **Pasal 17**

- (1) Penataan dan pengembangan sistem transportasi udara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf c diarahkan untuk mendukung kelancaran keluar masuk arus barang dan penumpang dari dan ke luar kawasan tersebut.
- (2) Untuk menjamin keselamatan operasi penerbangan dan keberlanjutan pengoperasian bandar udara, penataan ruang di sekitar dan di kawasan bandar udara harus memperhatikan kegiatan kebandarudaraan sesuai dengan rencana induk bandar udara dan ketentuan kawasan keselamatan operasi penerbangan serta Tatahan Kebandarudaraan Nasional.

#### **Pasal 18**

- (1) Penyediaan air baku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf d dilakukan dengan memanfaatkan sumber-sumber yang ada dan pengembangan prasarannya.
- (2) Pengelolaan sistem air baku harus memperhatikan keseimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan air untuk kegiatan rumah tangga, pertanian, industri, perkotaan, dan pemeliharaan sungai, serta keseimbangan lingkungan secara terpadu.
- (3) Pengembangan prasarana air baku dapat dilakukan dengan pembangunan dan pengelolaan waduk multiguna, saluran pembawa, pengelolaan situ, dan pemeliharaan sungai.
- (4) Strategi pengelolaan sistem penyediaan air baku adalah dengan menjaga keseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan serta kelestarian daerah aliran sungai, dan sumber-sumber air lainnya, yang pengelolaannya dilakukan dengan kerja sama antardaerah.

- (5) Arahan pengelolaan sistem air baku digambarkan dalam Peta Arahan Sistem Air Baku dan Pengendalian Banjir Kawasan Jabodetabekpunjur dengan skala peta 1:50.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Presiden ini.

#### **Pasal 19**

- (1) Penataan sistem pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf e harus memperhatikan kualitas sanitasi lingkungan dan meminimalkan pencemaran air tanah dan air permukaan.
- (2) Strategi pengelolaan air limbah diarahkan untuk pengurangan, pemanfaatan kembali, dan penyediaan prasarana dan sarana pengelolaan air limbah bagi kegiatan permukiman dan industri dengan memperhatikan baku mutu limbah cair.
- (3) Sistem pengelolaan air limbah bagi kegiatan domestik/rumah tangga merupakan sistem yang terpisah dari pengelolaan air limbah industri.
- (4) Sistem pengelolaan air limbah dilaksanakan secara terpusat terutama pada kawasan perumahan padat, pusat bisnis, dan sentra industri.
- (5) Ketentuan lainnya yang berkaitan dengan pengelolaan air limbah diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 20**

- (1) Penataan sistem pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf f diarahkan untuk meminimalkan pencemaran udara, tanah, dan sumber daya air serta meningkatkan kualitas lingkungan.
- (2) Penataan sistem pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun harus memperhatikan tersedianya prasarana dan sarana pengolahan limbah yang telah terpasang.
- (3) Pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun dilakukan berdasarkan kriteria teknis sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun.
- (4) Pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun dapat dilakukan melalui kerja sama antardaerah dengan melibatkan partisipasi masyarakat.
- (5) Ketentuan lainnya yang berkaitan dengan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 21**

- (1) Sistem drainase dan pengendalian banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf g diarahkan untuk mengurangi bahaya banjir dan genangan air bagi kawasan permukiman, industri, perdagangan, perkantoran, dan persawahan, serta jalan.
- (2) Strategi drainase dan pengendalian banjir dilaksanakan dengan pengelolaan sungai terpadu dengan sistem drainase

- wilayah, pengendalian debit air sungai dan peningkatan kapasitas sungai, peningkatan fungsi situ-situ dan waduk sebagai daerah penampungan air dengan sistem polder, pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan lindung dan kawasan budi daya yang dilaksanakan dengan ketat di kawasan hulu hingga sepanjang daerah aliran sungai, pembuatan sudetan sungai, dan pengendalian pembangunan di sempadan sungai.
- (3) Arahan drainase dan pengendalian banjir di Kawasan Jabodetabekpunjur dilakukan melalui upaya:
    - a. rehabilitasi hutan dan lahan serta penghijauan kawasan tangkapan air;
    - b. penataan kawasan sempadan sungai dan anak-anak sungainya;
    - c. normalisasi sungai-sungai dan anak-anak sungainya;
    - d. pengembangan waduk-waduk pengendali banjir dan pelestarian situ-situ serta daerah retensi air;
    - e. pembangunan prasarana dan pengendali banjir; dan
    - f. pembangunan prasarana drainase.
  - (4) Penetapan sungai-sungai prioritas untuk penataan dan normalisasi sungai dan anak-anak sungainya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dan huruf c diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (5) Arahan pengendalian banjir digambarkan pada Peta Arahan Sistem Air Baku dan Pengendalian Banjir dengan skala 1:50.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Presiden ini.

## **Pasal 22**

- (1) Sistem pengelolaan persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf h dikembangkan secara terpadu di Kawasan Jabodetabekpunjur melalui kerja sama antardaerah dengan melibatkan partisipasi masyarakat.
- (2) Strategi pengelolaan persampahan Kawasan Jabodetabekpunjur diselenggarakan dengan pemanfaatan kembali, daur ulang, dan pengolahan sampah dengan memperhatikan kriteria teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Arahan pengelolaan persampahan terpadu pada Kawasan Jabodetabekpunjur harus memperhatikan penentuan lokasi tempat pembuangan akhir dan pengolahan sampah terutama *incinerator* yang tidak mencemari lingkungan.
- (4) Penentuan lokasi tempat pembuangan akhir di Kawasan Jabodetabekpunjur harus memperhatikan daya tampung dan volume sampah domestik dan nondomestik dari Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi, Depok, dan Cianjur serta berada pada jarak aman yang tidak mencemari lingkungan di sekitarnya.

## **Pasal 23**

- (1) Sistem jaringan tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf i diarahkan untuk:

- a. meningkatkan pelayanan jaringan tenaga listrik dalam pengembangan Kawasan Jabodetabekpunjur;
  - b. mendukung pengembangan jaringan transmisi tenaga listrik terinterkoneksi; dan
  - c. meningkatkan pelayanan jaringan tenaga listrik terisolasi di Kepulauan Seribu.
- (2) Pengembangan sistem jaringan tenaga listrik harus memperhatikan kapasitas yang telah terpasang dan kebutuhan jangka panjang.
  - (3) Pengembangan sistem jaringan tenaga listrik dilakukan berdasarkan kriteria teknis sebagai berikut:
    - a. meminimalkan dampak negatif terhadap kesehatan dan keselamatan masyarakat;
    - b. mendukung perwujudan struktur ruang kawasan; dan
    - c. kriteria teknis lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
  - (4) Pengembangan sistem jaringan tenaga listrik dapat dilakukan melalui kerja sama antardaerah dengan melibatkan partisipasi masyarakat.
  - (5) Ketentuan lainnya berkaitan dengan pengembangan sistem jaringan tenaga listrik diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 24**

- (1) Sistem jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf j diarahkan untuk:
  - a. mendukung pengembangan sistem jaringan telekomunikasi nasional;
  - b. meningkatkan penyediaan informasi yang handal dan cepat di seluruh Kawasan Jabodetabekpunjur dalam rangka perwujudan struktur ruang Kawasan Jabodetabekpunjur;
  - c. meningkatkan penyediaan dan akses informasi dari dan ke seluruh pelosok Kawasan Jabodetabekpunjur; dan
  - d. meningkatkan penyediaan dan akses informasi dari dan ke Kawasan Jabodetabekpunjur.
- (2) Pengembangan sistem jaringan telekomunikasi harus memperhatikan kapasitas yang telah terpasang dan kebutuhan jangka panjang.
- (3) Pengembangan sistem jaringan telekomunikasi dilakukan berdasarkan kriteria teknis sebagai berikut:
  - a. meminimalkan dampak negatif terhadap kesehatan dan keselamatan masyarakat serta keselamatan penerbangan;
  - b. mendukung perwujudan struktur ruang kawasan; dan
  - c. kriteria teknis lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengembangan sistem jaringan telekomunikasi dapat dilakukan melalui kerja sama antardaerah dengan melibatkan partisipasi masyarakat.
- (5) Ketentuan lainnya berkaitan dengan pengembangan sistem jaringan telekomunikasi diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Ketiga**  
**Pengelolaan Kawasan Lindung**

**Pasal 25**

- (1) Zona N1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a terdiri atas:
  - a. kawasan hutan lindung;
  - b. kawasan resapan air;
  - c. kawasan dengan kemiringan di atas 40% (empat puluh persen);
  - d. sempadan sungai;
  - e. sempadan pantai;
  - f. kawasan sekitar danau, waduk, dan situ;
  - g. kawasan sekitar mata air;
  - h. rawa;
  - i. kawasan pantai berhutan bakau; dan
  - j. kawasan rawan bencana alam geologi.
- (2) Pemanfaatan ruang Zona N1 diarahkan untuk konservasi air dan tanah dalam rangka:
  - a. mencegah abrasi, erosi, amblesan, bencana banjir, dan sedimentasi;
  - b. menjaga fungsi hidrologi tanah untuk menjamin ketersediaan unsur hara tanah, air tanah, dan air permukaan; dan
  - c. mencegah dan/atau mengurangi dampak akibat bencana alam geologi.

**Pasal 26**

- (1) Zona N2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b terdiri atas:
  - a. cagar alam;
  - b. suaka margasatwa;
  - c. taman nasional;
  - d. taman hutan raya;
  - e. taman wisata alam; dan
  - f. kawasan cagar budaya.
- (2) Pemanfaatan ruang Zona N2 diarahkan untuk:
  - a. konservasi budaya;
  - b. perlindungan keanekaragaman biota, tipe ekosistem, serta gejala dan keunikan alam untuk kepentingan perlindungan plasma nutfah, penelitian, dan pengembangan ilmu pengetahuan dan pendidikan; dan
  - c. pengembangan kegiatan pendidikan dan penelitian, rekreasi dan pariwisata ekologis bagi peningkatan kualitas lingkungan sekitarnya, dan perlindungan dari pencemaran.
- (3) Pemanfaatan ruang Zona N2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c harus dapat menjaga fungsi lindung.

**Pasal 27**

- (1) Pemanfaatan ruang Zona N1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) dilaksanakan dengan cara mempertahankan dan mengembalikan fungsi Zona N1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1).



- (2) Pemanfaatan ruang Zona N2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) dilaksanakan dengan cara mempertahankan dan mengembalikan fungsi Zona N2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1).

#### **Pasal 28**

- (1) Pemanfaatan ruang di kawasan lindung dibatasi pada kegiatan yang menjamin tidak terganggunya fungsi lindung.
- (2) Jenis kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 29**

Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya melakukan rehabilitasi hutan dan lahan serta penghijauan di kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dengan tutupan tumbuhan tetap.

#### **Pasal 30**

- (1) Di kawasan hutan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a dilarang menyelenggarakan:
  - a. pemanfaatan ruang yang mengganggu bentang alam, mengganggu kesuburan serta keawetan tanah, fungsi hidrologi, kelestarian flora dan fauna, serta kelestarian fungsi lingkungan hidup; dan/atau
  - b. kegiatan yang dapat mengakibatkan perubahan dan kerusakan terhadap keutuhan kawasan dan ekosistemnya sehingga mengurangi/menghilangkan fungsi dan luas kawasan seperti perambahan hutan, pembukaan lahan, penebangan pohon, dan perburuan satwa yang dilindungi.
- (2) Di kawasan resapan air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b dilarang menyelenggarakan kegiatan yang mengurangi daya serap tanah terhadap air.
- (3) Di kawasan dengan kemiringan di atas 40% (empat puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf c dilarang menyelenggarakan:
  - a. penebangan tanaman;
  - b. kegiatan mendirikan bangunan, kecuali bangunan yang dimaksudkan bagi upaya peningkatan fungsi lindung; dan/atau
  - c. kegiatan penggalian yang berakibat terganggunya fungsi lindung kawasan.
- (4) Di sempadan sungai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf d dilarang menyelenggarakan:
  - a. pemanfaatan ruang yang mengganggu bentang alam, mengganggu kesuburan dan keawetan tanah, fungsi hidrologi dan hidraulik, kelestarian flora dan fauna, serta kelestarian fungsi lingkungan hidup;
  - b. pemanfaatan hasil tegakan; dan/atau
  - c. kegiatan yang merusak kualitas air sungai, kondisi fisik tepi sungai dan dasar sungai, serta mengganggu aliran air.
- (5) Di sempadan pantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf e dilarang menyelenggarakan:

- a. pemanfaatan ruang yang mengganggu bentang alam, kecuali yang dimaksudkan bagi kepentingan umum yang terkait langsung dengan ekosistem laut;
  - b. pemanfaatan ruang yang mengganggu kelestarian fungsi pantai; dan/atau
  - c. pemanfaatan ruang yang mengganggu akses terhadap kawasan sempadan pantai.
- (6) Di kawasan sekitar danau, waduk, dan situ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf f dilarang menyelenggarakan:
- a. pemanfaatan ruang yang mengganggu bentang alam, mengganggu kesuburan dan keawetan tanah, fungsi hidrologi dan hidraulis, kelestarian flora dan fauna, serta kelestarian fungsi lingkungan hidup;
  - b. pemanfaatan hasil tegakan; dan/atau
  - c. kegiatan yang menyebabkan penurunan kualitas air danau, waduk, dan situ, menyebabkan penurunan kondisi fisik kawasan sekitar danau, waduk, dan situ, serta mengganggu debit air.
- (7) Di kawasan sekitar mata air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf g dilarang menyelenggarakan:
- a. pemanfaatan ruang yang mengganggu bentang alam, mengganggu kesuburan dan keawetan tanah, fungsi hidrologi, kelestarian flora dan fauna, serta kelestarian fungsi lingkungan hidup;
  - b. pemanfaatan hasil tegakan; dan/atau
  - c. kegiatan yang merusak kualitas air, kondisi fisik kawasan sekitarnya, dan daerah tangkapan air kawasan yang bersangkutan.
- (8) Di rawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf h dilarang menyelenggarakan reklamasi dan/atau pemanfaatan ruang lainnya tanpa disertai rekayasa teknis untuk mempertahankan fungsi rawa sebagai sumber air dan daerah retensi air.
- (9) Di kawasan pantai hutan bakau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf i dilarang melakukan kerusakan hutan bakau dan/atau menyelenggarakan pemanfaatan ruang yang mengganggu fungsi hutan bakau sebagai pembentuk ekosistem hutan bakau dan/atau tempat berkembangbiaknya berbagai biota laut di samping sebagai pelindung pantai dari pengikisan air laut serta pelindung usaha budi daya di sekitarnya.
- (10) Di kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf j dilarang menyelenggarakan pembangunan dan/atau pemanfaatan ruang lainnya tanpa mempertimbangkan aspek bencana geologi untuk kelestarian fungsi lingkungan hidup.

### **Pasal 31**

- (1) Di kawasan cagar alam dan kawasan suaka margasatwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf a dan huruf b dilarang menyelenggarakan pemanfaatan ruang dan kegiatan yang:
- a. mengubah bentang alam dan tipe ekosistem; dan/atau

- b. mengganggu kelestarian flora, fauna, dan keanekaragaman hayati.
- (2) Di kawasan taman nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf c dilarang menyelenggarakan:
- a. pemanfaatan ruang yang mengganggu bentang alam, mengganggu kesuburan dan keawetan tanah, fungsi hidrologi, kelestarian flora dan fauna, serta kelestarian fungsi lingkungan hidup;
  - b. kegiatan yang dapat mengakibatkan perubahan terhadap keutuhan zona inti taman nasional, baik mengurangi, menghilangkan fungsi dan luas zona inti, maupun menambah jenis tumbuhan dan satwa lain yang tidak asli; dan/atau
  - c. kegiatan yang tidak sesuai dengan fungsi zona pemanfaatan dan zona lain dari taman nasional.
- (3) Di kawasan taman hutan raya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf d dilarang menyelenggarakan pemanfaatan ruang dan/atau kegiatan yang:
- a. dapat merusak atau mengganggu koleksi tumbuhan dan satwa baik yang bersifat alami maupun buatan, yang asli dan bukan asli; dan/atau
  - b. mengganggu arsitektur bentang alam untuk keperluan pariwisata, pengembangan ilmu pengetahuan, budaya, dan pendidikan.
- (4) Di kawasan taman wisata alam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf e dilarang menyelenggarakan:
- a. pemanfaatan ruang yang mengganggu bentang alam, kesuburan dan keawetan tanah, fungsi hidrologi, kelestarian flora dan fauna, serta kelestarian fungsi lingkungan hidup; dan/atau
  - b. kegiatan yang tidak sesuai dengan fungsi zona pemanfaatan dan zona lain dari taman wisata alam.
- (5) Di kawasan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf f dilarang menyelenggarakan:
- a. kegiatan yang merusak kekayaan budaya bangsa yang berupa peninggalan sejarah, bangunan arkeologi, dan monumen nasional;
  - b. pemanfaatan ruang dan kegiatan yang mengubah bentukan geologi tertentu yang mempunyai manfaat tinggi untuk pengembangan ilmu pengetahuan;
  - c. pemanfaatan ruang yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar peninggalan sejarah, bangunan arkeologi, dan monumen nasional serta wilayah dengan bentukan geologi tertentu; dan/atau
  - d. pemanfaatan ruang yang mengganggu upaya pelestarian budaya masyarakat setempat.

### **Pasal 32**

- (1) Dalam perencanaan kawasan lindung ditetapkan kawasan lindung prioritas dengan kriteria sebagai ruang terbuka hijau regional, kawasan konservasi, dan/atau daerah resapan air.
- (2) Kawasan lindung prioritas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. kawasan pantai hutan bakau dan rawa di pantai utara;
  - b. situ;
  - c. waduk;
  - d. rawa;
  - e. kawasan hutan lindung; dan
  - f. kawasan resapan air dan/atau retensi air.
- (3) Penetapan lokasi kawasan lindung prioritas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mencakup 2 (dua) daerah atau lebih ditetapkan dengan keputusan bersama antardaerah.
- (4) Proporsi ruang terbuka hijau publik kota/perkotaan di Kawasan Jabodetabekpunjur paling rendah 20% (dua puluh persen) dari luas wilayah masing-masing kota/perkotaan.

#### **Bagian Keempat Pengelolaan Kawasan Budi Daya**

##### **Pasal 33**

- (1) Zona B1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) huruf a merupakan zona dengan karakteristik sebagai kawasan yang mempunyai daya dukung lingkungan tinggi, tingkat pelayanan prasarana dan sarana tinggi, dan bangunan gedung dengan intensitas tinggi, baik vertikal maupun horizontal.
- (2) Zona B2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) huruf b merupakan zona dengan karakteristik sebagai kawasan yang mempunyai daya dukung lingkungan sedang dan tingkat pelayanan prasarana dan sarana sedang.
- (3) Zona B3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) huruf c merupakan zona dengan karakteristik sebagai kawasan yang mempunyai daya dukung lingkungan rendah, tingkat pelayanan prasarana dan sarana rendah, dan merupakan kawasan resapan air.
- (4) Zona B4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) huruf d merupakan zona dengan karakteristik sebagai kawasan yang mempunyai daya dukung lingkungan rendah tetapi subur dan merupakan kawasan resapan air, serta merupakan areal pertanian lahan basah bukan irigasi teknis dan pertanian lahan kering.
- (5) Zona B5 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) huruf e merupakan zona dengan karakteristik sebagai kawasan yang mempunyai kesesuaian lingkungan untuk budi daya pertanian dan mempunyai jaringan irigasi teknis.
- (6) Zona B6 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) huruf f merupakan zona dengan karakteristik sebagai kawasan yang mempunyai daya dukung lingkungan rendah dengan kesesuaian untuk budi daya dan KLB yang disesuaikan dengan aturan daerah.
- (7) Zona B7 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) huruf g merupakan zona yang berdekatan dengan Zona N1 pantai dengan karakteristik memiliki daya dukung lingkungan rendah, rawan intrusi air laut, rawan abrasi, dengan kesesuaian untuk budi daya dan KLB yang disesuaikan dengan aturan daerah.

**Pasal 34**

- (1) Zona P1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5) huruf a merupakan zona perairan pantai yang berhadapan dengan Zona N1 pantai.
- (2) Zona P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5) huruf b merupakan zona perairan pantai yang berhadapan dengan Zona N1 pantai yang mempunyai potensi untuk reklamasi.
- (3) Zona P3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5) huruf c merupakan zona perairan pantai yang berhadapan dengan Zona B1 pantai.
- (4) Zona P4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5) huruf d merupakan zona perairan pantai yang berhadapan dengan Zona B2 pantai.
- (5) Zona P5 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5) huruf e merupakan zona perairan pantai yang berhadapan dengan Zona B6 dan/atau B7.

**Pasal 35**

- (1) Pemanfaatan ruang Zona B1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) diarahkan untuk perumahan hunian padat, perdagangan dan jasa, serta industri ringan nonpolutan dan berorientasi pasar, dan difungsikan sebagai pusat pengembangan kegiatan ekonomi unggulan.
- (2) Pemanfaatan ruang pada Zona B1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penerapan rekayasa teknis dan koefisien zona terbangun yang besarnya diatur lebih lanjut dalam aturan daerah.
- (3) Pemanfaatan ruang pada Zona B1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berada di pantai utara Jakarta dapat dilakukan melalui rehabilitasi dan/atau revitalisasi kawasan.

**Pasal 36**

- (1) Pemanfaatan ruang Zona B2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) diarahkan untuk perumahan hunian sedang, perdagangan dan jasa, industri padat tenaga kerja, dan diupayakan berfungsi sebagai kawasan resapan air.
- (2) Pemanfaatan ruang pada Zona B2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara pengendalian pembangunan perumahan baru dan pengendalian kawasan terbangun dengan menerapkan rekayasa teknis dan koefisien zona terbangun yang besarnya diatur lebih lanjut dengan aturan daerah.

**Pasal 37**

- (1) Pemanfaatan ruang Zona B3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) diarahkan untuk perumahan hunian rendah, pertanian, dan untuk mempertahankan fungsi kawasan resapan air.

- (2) Pemanfaatan ruang pada Zona B3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara pembangunan dengan intensitas lahan terbangun rendah dengan menerapkan rekayasa teknis dan koefisien zona terbangun yang besarnya diatur lebih lanjut dengan aturan daerah.

#### **Pasal 38**

- (1) Pemanfaatan ruang Zona B4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (4) diarahkan untuk perumahan hunian rendah, pertanian lahan basah, pertanian lahan kering, perkebunan, perikanan, peternakan, agroindustri, dan hutan produksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan ruang pada Zona B4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara pembangunan dengan intensitas lahan terbangun rendah dengan menerapkan rekayasa teknis dan pelaksanaan kegiatan budi daya pertanian lahan basah, lahan kering, perkebunan, perikanan, peternakan, agroindustri, dan hutan produksi dengan teknologi tepat guna dan koefisien zona terbangun yang besarnya diatur lebih lanjut dengan aturan daerah.

#### **Pasal 39**

- (1) Pemanfaatan ruang Zona B5 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (5) diarahkan untuk pertanian lahan basah beririgasi teknis.
- (2) Pemanfaatan ruang pada Zona B5 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara intensifikasi pertanian lahan basah dengan teknologi tepat guna.

#### **Pasal 40**

- (1) Pemanfaatan ruang Zona B6 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (6) diarahkan untuk permukiman dan fasilitasnya dan/atau penyangga fungsi Zona N1.
- (2) Pemanfaatan ruang pada Zona B6 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui rekayasa teknis dan koefisien zona terbangun paling tinggi 50% (lima puluh persen).

#### **Pasal 41**

- (1) Pemanfaatan ruang Zona B7 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (7) diarahkan untuk permukiman dan fasilitasnya, penjaga dan penyangga fungsi Zona N1, serta berfungsi sebagai pengendali banjir terutama dengan penerapan sistem polder.
- (2) Pemanfaatan ruang pada Zona B7 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui rekayasa teknis dan koefisien zona terbangun paling tinggi 40% (empat puluh persen).

#### **Pasal 42**

- (1) Pemanfaatan ruang Zona P1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) dilaksanakan melalui upaya menjaga Zona N1 dari segala bentuk tekanan dan gangguan yang berasal

dari luar dan/atau dari dalam zona, khususnya dalam mencegah abrasi, intrusi air laut, pencemaran, dan kerusakan dari laut yang dapat mengakibatkan perubahan keutuhan dan/atau perubahan fungsi Zona N1.

- (2) Pemanfaatan ruang Zona P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) dilaksanakan melalui upaya:
  - a. menjaga Zona N1 dari segala bentuk tekanan dan gangguan yang berasal dari luar dan/atau dari dalam zona, khususnya dalam mencegah abrasi, intrusi air laut, pencemaran, dan kerusakan dari laut yang dapat mengakibatkan perubahan keutuhan dan/atau perubahan fungsi Zona N1; dan
  - b. penyelenggaraan reklamasi dengan koefisien zona terbangun paling tinggi 40% (empat puluh persen) dan/atau konstruksi bangunan di atas air secara bertahap dengan tetap memperhatikan fungsinya, dengan jarak dari titik surut terendah sekurang-kurangnya 200 (dua ratus) meter sampai dengan garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut 8 (delapan) meter, dan harus mempertimbangkan karakteristik lingkungan.
- (3) Pemanfaatan ruang Zona P3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) dilaksanakan melalui upaya:
  - a. menjaga fungsi Zona B1 dengan tidak menyebabkan abrasi pantai dan tidak mengganggu fungsi pusat pembangkit tenaga listrik, muara sungai, dan jalur lalu lintas laut dan pelayaran; dan
  - b. penyelenggaraan reklamasi secara bertahap dengan tetap memperhatikan fungsinya, dengan jarak dari titik surut terendah sekurang-kurangnya 300 (tiga ratus) meter sampai dengan garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut 8 (delapan) meter, kecuali pada lokasi yang secara rekayasa teknologi memungkinkan jarak dapat diminimalkan, dan harus mempertimbangkan karakteristik lingkungan, jalur lalu lintas laut dan pelayaran, dan pelabuhan.
- (4) Pemanfaatan ruang Zona P4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) dilaksanakan melalui upaya:
  - a. menjaga fungsi Zona B2 dengan tidak menyebabkan abrasi pantai, tidak mengganggu fungsi pembangkit tenaga listrik, dan tidak mengganggu muara sungai, jalur lalu lintas laut dan pelayaran, usaha perikanan rakyat; dan
  - b. penyelenggaraan reklamasi secara bertahap dengan jarak dari titik surut terendah sekurang-kurangnya 200 (dua ratus) meter sampai dengan garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut 8 (delapan) meter dan harus mempertimbangkan karakteristik lingkungan.
- (5) Pemanfaatan ruang Zona P5 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (5) dilaksanakan melalui upaya:
  - a. menjaga fungsi Zona B6 dan/atau Zona B7 dengan tidak menyebabkan abrasi pantai dan tidak mengganggu

- muara sungai, jalur lalu lintas laut dan pelayaran, usaha perikanan rakyat; dan
- b. penyelenggaraan reklamasi secara bertahap dengan koefisien zona terbangun paling tinggi 45% (empat puluh lima persen) dengan jarak dari titik surut terendah sekurang-kurangnya 200 (dua ratus) meter sampai garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut 8 (delapan) meter dan harus mempertimbangkan karakteristik lingkungan.

#### **Pasal 43**

Kawasan pertanian lahan basah beririgasi teknis dilarang dialihfungsikan untuk kegiatan lain.

#### **Pasal 44**

- (1) Di Zona B1 dan B2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dan Pasal 36 dilarang:
  - a. membangun industri yang mencemari lingkungan dan banyak menggunakan air tanah; dan/atau
  - b. menambah dan/atau memperluas industri sebagaimana dimaksud pada huruf a di Kecamatan Cimanggis, Kecamatan Cibinong, dan Kecamatan Gunung Putri.
- (2) Di Zona B3, B4, dan B5 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 dilarang melakukan pembangunan yang:
  - a. mengurangi areal produktif pertanian dan wisata alam;
  - b. mengurangi daya resap air; dan/atau
  - c. mengubah bentang alam.
- (3) Di Zona B6 dan B7 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 dan Pasal 41 dilarang melakukan pembangunan yang dapat mengganggu atau merusak fungsi lingkungan hidup, perumahan dan permukiman, pariwisata, bangunan gedung, sumber daya air, dan konservasi sumber daya alam hayati dan ekosistemnya.
- (4) Kegiatan pembangunan yang diperkenankan di Zona B6 dan B7 dilakukan berdasarkan hasil kajian mendalam dan komprehensif dan setelah mendapat rekomendasi dari ketua badan yang tugas dan fungsinya mengkoordinasikan penataan ruang nasional.

#### **Pasal 45**

Pemanfaatan ruang Zona P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) untuk kegiatan budi daya dilaksanakan berdasarkan hasil kajian mendalam dan komprehensif dan setelah mendapat rekomendasi dari ketua badan yang tugas dan fungsinya mengkoordinasikan penataan ruang nasional.

#### **Pasal 46**

- (1) Dalam perencanaan kawasan budi daya ditetapkan kawasan budi daya prioritas dengan kriteria sebagai berikut:
  - a. memiliki aksesibilitas tinggi yang didukung oleh prasarana transportasi yang memadai;



- b. memiliki potensi strategis yang memberikan keuntungan dalam pengembangan sosial dan ekonomi;
  - c. berdampak luas terhadap pengembangan regional, nasional, dan internasional; dan
  - d. memiliki peluang investasi yang menghasilkan nilai tinggi.
- (2) Kawasan budi daya prioritas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. kawasan perbatasan antardaerah;
  - b. kawasan pertanian beririgasi teknis;
  - c. daerah aliran sungai yang kritis;
  - d. kawasan pusat kegiatan ekonomi yang mencakup pusat kegiatan perdagangan dan pusat kegiatan industri;
  - e. kawasan sekitar bandar udara; dan
  - f. kawasan sekitar pelabuhan laut.
- (3) Penetapan lokasi kawasan budi daya prioritas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mencakup 2 (dua) daerah atau lebih ditetapkan dengan keputusan bersama antardaerah.

#### **Pasal 47**

Pola ruang kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 digambarkan dalam Peta Struktur dan Pola Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur dengan skala peta 1:50.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Presiden ini.

#### **Pasal 48**

- (1) Pemanfaatan ruang Zona N, Zona B, dan Zona P diatur lebih lanjut oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangan masing-masing dengan memperhatikan:
- a. rencana rinci tata ruang;
  - b. peraturan zonasi; dan
  - c. persyaratan-persyaratan teknis.
- (2) Pengaturan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui koordinasi antarinstansi Pemerintah dan pemerintah daerah.
- (3) Hak pengelolaan dalam pemanfaatan ruang Zona P2, Zona P3, Zona P4, dan Zona P5 diberikan kepada pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **BAB V**

#### **ARAHAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG KAWASAN**

#### **Pasal 49**

- (1) Rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota yang berada di Kawasan Jabodetabekpunjur harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur.
- (2) Rencana tata ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijabarkan lebih lanjut dalam rencana rinci yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah untuk mengimplementasikan Rencana Tata Ruang Kawasan

Jabodetabekpunjur yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.

- (3) Penyusunan rencana rinci dan peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada indeks konservasi alami dan indeks konservasi aktual.
- (4) Indeks konservasi alami dan indeks konservasi aktual digunakan untuk menentukan alokasi pemanfaatan ruang yang meliputi permukiman, ruang terbuka hijau, perkantoran, dan kegiatan pertanian; amplop ruang yang meliputi koefisien dasar ruang hijau, KDB, KLB, dan garis sempadan bangunan; dan rekayasa teknologi yang diperlukan.
- (5) Penyusunan rencana rinci sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 50**

Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota memasyarakatkan Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur dan rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) sesuai dengan kewenangannya masing-masing.

#### **Pasal 51**

Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan sebagai upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

#### **Pasal 52**

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 diselenggarakan pula dalam rangka penyelesaian administrasi pertanahan.
- (2) Penyelesaian administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan apabila pemohon atau pemegang hak atas tanah atau kuasanya memenuhi syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
- (3) Syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan satu kesatuan proses dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan.

#### **Pasal 53**

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh bupati/walikota berdasarkan arahan dan rekomendasi gubernur dengan melibatkan partisipasi masyarakat.
- (2) Pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dilaksanakan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan melibatkan partisipasi masyarakat.

- (3) Koordinasi pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan oleh gubernur masing-masing wilayah.
- (4) Dalam melaksanakan koordinasi pengendalian pemanfaatan ruang, gubernur berkonsultasi dengan Menteri.
- (5) Gubernur menyampaikan laporan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang secara berkala kepada Presiden melalui Menteri.
- (6) Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 54**

Peraturan zonasi merupakan pedoman pengendalian pemanfaatan ruang yang disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang.

#### **Pasal 55**

- (1) Setiap pemanfaatan ruang harus mendapatkan izin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi yang telah ditetapkan.
- (2) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 56**

Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang, agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, insentif dan/atau disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 diterapkan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 57**

Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dimaksudkan untuk:

- a. melakukan tindakan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi; dan
- b. mengembalikan fungsi ruang melalui rehabilitasi dan revitalisasi kawasan.

#### **Pasal 58**

- (1) Rehabilitasi dan revitalisasi kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf b merupakan bagian dari tindakan mengatur atau menata kembali pemanfaatan tanah dan bangunan yang tidak sesuai dengan rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi yang telah ditetapkan.
- (2) Pelaksanaan rehabilitasi dan revitalisasi kawasan dilakukan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Rehabilitasi dan revitalisasi kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf b diprioritaskan pada kawasan lindung di Kecamatan Ciawi, Kecamatan Megamendung, dan Kecamatan Cisarua di Kabupaten Bogor dan di Kecamatan Pacet, Kecamatan Sukaresmi, Kecamatan Cugenang, dan Kecamatan Cipanas di Kabupaten Cianjur, serta di lokasi-lokasi lain yang ditetapkan berdasarkan keputusan bersama antardaerah.

## **BAB VI**

### **PENGAWASAN PEMANFAATAN RUANG KAWASAN**

#### **Pasal 59**

- (1) Pengawasan pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pemantauan, pelaporan, dan evaluasi terhadap pemanfaatan ruang.
- (2) Kegiatan pemantauan, pelaporan, dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan secara berkesinambungan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah.
- (3) Dalam penyelenggaraan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan pemerintah daerah melibatkan partisipasi masyarakat.

#### **Pasal 60**

Kegiatan pemantauan terhadap pemanfaatan ruang di Kawasan Jabodetabekpunjur dilakukan dengan ketentuan:

- a. pemantauan dilakukan baik terhadap kegiatan di kawasan lindung maupun di kawasan budi daya dengan memperhatikan kesesuaian dengan rencana tata ruang;
- b. pemantauan terhadap kegiatan budi daya yang ada di kawasan lindung dan kawasan pertanian lahan basah dilakukan dengan memperhatikan tingkat ketergantungan terhadap fungsi yang sudah ditetapkan;
- c. pemantauan dilakukan oleh kepala desa/lurah, camat, bupati/walikota, gubernur, dan Menteri; dan
- d. pemantauan merupakan usaha atau perbuatan mengamati, mengawasi, dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

#### **Pasal 61**

- (1) Kegiatan pelaporan pemanfaatan ruang di Kawasan Jabodetabekpunjur dilakukan dengan ketentuan:
  - a. laporan pemanfaatan ruang di Kawasan Jabodetabekpunjur dilaksanakan melalui pelaporan secara periodik dan berjenjang dimulai dari kepala desa/lurah, camat, bupati/walikota, gubernur sampai dengan Menteri;
  - b. laporan tersebut dilengkapi dengan materi laporan yaitu:
    - 1) perkembangan pembangunan fisik;
    - 2) perkembangan pemberian, pengakuan, pembatalan, pencabutan, perpindahan, peralihan, peningkatan, perpanjangan, penggabungan, dan pemisahan serta perubahan hak atas tanah lainnya;

- 3) perkembangan perubahan fungsi dan pemanfaatan ruang dan izin mendirikan bangunan;
  - 4) masalah-masalah yang perlu segera diatasi; dan
  - 5) masalah-masalah yang akan muncul dan perlu diantisipasi.
- c. laporan merupakan informasi secara obyektif yang sesuai maupun tidak sesuai dengan rencana tata ruang; dan
  - d. laporan dapat berupa masukan dari masyarakat.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

#### **Pasal 62**

- (1) Kegiatan evaluasi terhadap pemanfaatan ruang di Kawasan Jabodetabekpunjur dilakukan oleh:
- a. kepala desa/lurah terhadap laporan yang disampaikan oleh masyarakat;
  - b. camat terhadap laporan yang disampaikan oleh kepala desa/lurah dan/atau masyarakat;
  - c. bupati/walikota terhadap laporan yang disampaikan oleh camat, kepala desa/lurah dan/atau masyarakat;
  - d. gubernur terhadap laporan yang disampaikan oleh bupati/walikota, camat, kepala desa/lurah, dan/atau masyarakat; dan
  - e. Menteri terhadap laporan yang disampaikan oleh gubernur, bupati/walikota, camat, kepala desa/lurah, dan/atau masyarakat.
- (2) Kegiatan evaluasi dilakukan berdasarkan hasil kegiatan pemantauan dan pelaporan sesuai dengan kebutuhan dan permasalahan yang ditangani.
- (3) Kegiatan evaluasi dilakukan untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang di Kawasan Jabodetabekpunjur.
- (4) Kegiatan evaluasi dilakukan agar pemanfaatan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **BAB VII**

### **KELEMBAGAAN, PERAN MASYARAKAT, DAN PEMBINAAN**

#### **Bagian Pertama Kelembagaan**

#### **Pasal 63**

Koordinasi teknis penataan ruang Kawasan Jabodetabekpunjur sebagai kawasan strategis nasional dilakukan oleh Menteri.

#### **Pasal 64**

Koordinasi kelembagaan dan kebijakan kerja sama antardaerah di Kawasan Jabodetabekpunjur dilakukan dan/atau difasilitasi oleh badan kerja sama antardaerah.

#### **Bagian Kedua Peran Masyarakat**

#### **Pasal 65**

Peran masyarakat melalui partisipasi dalam kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (4), Pasal 20 ayat (4), Pasal 22 ayat (1), Pasal 23 ayat (4), Pasal 24 ayat (4), Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2), dan Pasal 59 ayat (3) dilakukan sesuai dengan kondisi masyarakat setempat dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Bagian Ketiga Pembinaan**

#### **Pasal 66**

- (1) Pembinaan merupakan upaya meningkatkan kinerja penataan ruang Kawasan Jabodetabekpunjur yang diselenggarakan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah.
- (2) Pembinaan penataan ruang Kawasan Jabodetabekpunjur yang diselenggarakan oleh Pemerintah kepada pemerintah daerah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan pembinaan penataan ruang Kawasan Jabodetabekpunjur yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah dilakukan kepada masyarakat di wilayahnya masing-masing.
- (4) Pelaksanaan pembinaan yang terkait dengan kepentingan lintas provinsi/kabupaten/kota di Kawasan Jabodetabekpunjur diselenggarakan dan/atau difasilitasi oleh badan kerja sama antardaerah.

### **BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN**

#### **Pasal 67**

Penataan ruang kawasan yang berbatasan dengan Kawasan Jabodetabekpunjur dilaksanakan dengan memperhatikan tujuan dan sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.

#### **Pasal 68**

- (1) Jangka waktu Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 adalah 20 (dua puluh) tahun dan ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (2) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas administrasi wilayah provinsi dan/atau wilayah kabupaten/kota yang ditetapkan dengan Undang-Undang, Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur dapat ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

## **BAB IX**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 69**

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, maka:
- a. izin pemanfaatan ruang pada masing-masing daerah yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;
  - b. izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden ini:
    - 1) untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin terkait disesuaikan dengan fungsi kawasan dalam rencana rinci tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Presiden ini;
    - 2) untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, pemanfaatan ruang dilakukan sampai izin terkait habis masa berlakunya dan dilakukan penyesuaian dengan menerapkan rekayasa teknis sesuai dengan fungsi kawasan dalam rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Presiden ini; dan
    - 3) untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk menerapkan rekayasa teknis sesuai dengan fungsi kawasan dalam rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Presiden ini, atas izin yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat diberikan penggantian yang layak;
  - c. pemanfaatan ruang yang izinnya sudah habis dan tidak sesuai dengan Peraturan Presiden ini dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan dalam rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Presiden ini;
  - d. pemanfaatan ruang di Kawasan Jabodetabekpunjur yang diselenggarakan tanpa izin ditentukan sebagai berikut:
    - 1) yang bertentangan dengan ketentuan Peraturan Presiden ini, pemanfaatan ruang yang bersangkutan ditertibkan dan disesuaikan dengan fungsi kawasan dalam rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Presiden ini;
    - 2) yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden ini, dipercepat untuk mendapatkan izin yang diperlukan;
  - e. masyarakat yang menguasai tanahnya berdasarkan hak adat dan/atau hak-hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang karena Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur ini pemanfaatannya tidak sesuai lagi, maka penyelesaiannya diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Sepanjang rencana tata ruang wilayah dan/atau rencana rinci tata ruang berikut peraturan zonasi belum ditetapkan, digunakan Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur sebagai acuan pemberian izin pemanfaatan ruang.

#### **Pasal 70**

Pada saat mulai berlakunya Peraturan Presiden ini, semua peraturan pelaksanaan dari:

- a. Keputusan Presiden Nomor 114 Tahun 1999 tentang Penataan Ruang Kawasan Bogor-Puncak-Cianjur;
- b. Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1997 tentang Koordinasi Pengembangan Kawasan Jonggol sebagai Kota Mandiri;
- c. Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta; dan
- d. Keputusan Presiden Nomor 73 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Kapuk Naga Tangerang,

tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti dengan peraturan pelaksanaan baru sesuai dengan Peraturan Presiden ini.

#### **Pasal 71**

Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini:

- a. peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah provinsi, peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, dan peraturan daerah tentang rencana rinci tata ruang berikut peraturan zonasi yang telah ada dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Presiden ini; dan
- b. peraturan daerah tentang rencana tata tata ruang wilayah provinsi, peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, dan peraturan daerah tentang rencana rinci tata ruang berikut peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada huruf a disesuaikan dan ditetapkan paling lambat 2 (dua) tahun terhitung sejak Peraturan Presiden ini diberlakukan.

#### **Pasal 72**

Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini:

- a. Keputusan Presiden Nomor 114 Tahun 1999 tentang Penataan Ruang Kawasan Bogor-Puncak-Cianjur;
  - b. Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1997 tentang Koordinasi Pengembangan Kawasan Jonggol sebagai Kota Mandiri;
  - c. Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta, sepanjang yang terkait dengan penataan ruang; dan
  - d. Keputusan Presiden Nomor 73 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Kapuk Naga Tangerang, sepanjang yang terkait dengan penataan ruang,
- dinyatakan tidak berlaku.

### **BAB X KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 73**



Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 12 Agustus 2008  
**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**ttd.**

**DR. H. SUSILO BAMBANG  
YUDHOYONO**