



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 251 TAHUN 2015

TENTANG

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 175 TAHUN 2015
TENTANG PENGENAAN KOMPENSASI TERHADAP PELAMPAUAN
NILAI KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang** : a. bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 telah diatur mengenai Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan;
- b. bahwa untuk memberikan kepastian serta keefektifan dalam pelaksanaan pengenaan kompensasi terhadap pelampauan nilai koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, maka perlu dilakukan perubahan atas Peraturan Gubernur dimaksud;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan;
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

6. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
8. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
12. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 15/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
17. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
18. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
19. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
20. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
21. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
22. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana;

23. Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 175 TAHUN 2015 TENTANG PENGENAAN KOMPENSASI TERHADAP PELAMPAUAN NILAI KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan ayat (1) Pasal 4 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 4

- (1) Kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) ditetapkan dalam bentuk penyediaan fasilitas publik antara lain :
 - a. penyediaan lahan dan/atau membangun RTH publik;
 - b. penyediaan lahan dan/atau membangun rumah susun sewa;
 - c. penyediaan dan/atau membangun waduk atau situ;
 - d. penyediaan prasarana dan sarana kota;
 - e. penyediaan bus angkutan umum;
 - f. penyediaan fasilitas penyeberangan orang;
 - g. penyediaan jalur dan peningkatan kualitas fasilitas pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum; dan/atau
 - h. penyediaan jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum.
- (2) Penyediaan fasilitas publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berada dalam wilayah Provinsi DKI Jakarta yang memiliki nilai manfaat dan produktivitas yang optimal untuk kepentingan DKI Jakarta, serta mampu berkontribusi secara nyata pada penyelesaian masalah-masalah DKI Jakarta.
- (3) Rumah susun sewa yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, harus memenuhi ketentuan khusus untuk rumah susun sewa sesuai dalam Pasal 632 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
- (4) Bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai prioritas Pemerintah Daerah harus diserahkan kepemilikannya kepada Pemerintah Daerah untuk menjadi aset.

2. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 5

Selain kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dikenakan kompensasi tambahan dalam bentuk penyediaan jalur dan peningkatan kualitas fasilitas pejalan kaki dengan lebar minimal 5 (lima) meter, serta tidak diperhitungkan dalam nilai kesetaraan kompensasi yang ditetapkan.

3. Ketentuan ayat (2) huruf b Pasal 6 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 6

(1) Penyediaan fasilitas publik sebagai bentuk kompensasi terhadap pelampauan KLB harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. memenuhi kemampuan daya dukung tanah dan geologi/batuan;
- b. bukan merupakan bangunan pemugaran/cagar budaya;
- c. tidak melanggar peraturan zonasi yang ditetapkan dalam hal pemanfaatan ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruangnya;
- d. tidak menyebabkan berkurangnya KDH minimal;
- e. mempertimbangkan ketersediaan dan kapasitas infrastruktur dan utilitas umum yang mendukungnya;
- f. mempertimbangkan standar kebutuhan prasarana dan sarana kepentingan umum; dan
- g. peruntukan lahan di luar hijau lindung dan hijau binaan.

(2) Permohonan izin pelampauan KLB harus melampirkan persyaratan paling kurang sebagai berikut :

a. Persyaratan administrasi :

1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
2. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
3. fotokopi akta pendirian badan hukum bagi pemohon berbadan hukum;
4. fotokopi surat bukti kepemilikan lahan yang dilegalisir notaris;
5. surat pernyataan dari instansi pemerintah untuk lahan milik pemerintah;
6. fotokopi tanda bukti lunas PBB lahan yang dimohon tahun berjalan atau 1 (satu) tahun sebelumnya;
7. gambar arsitektur bangunan;
8. fotokopi dokumen perizinan yang pernah diterbitkan (apabila diperlukan); dan
9. pernyataan kesanggupan menyerahkan kompensasi yang dinyatakan secara notarial akta.

b. Persyaratan teknis :

1. kajian dampak lingkungan yang telah mendapat rekomendasi dari instansi terkait;
2. kajian dampak lalu lintas yang telah mendapat rekomendasi dari instansi terkait;

3. proposal rencana pembangunan; dan/atau
4. kajian teknis lainnya yang diperlukan.

4. Ketentuan ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) Pasal 7 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 7

- (1) Pemohon dalam mengajukan permohonan pelampauan KLB kepada Gubernur disertai dengan usulan bentuk kompensasi.
 - (2) Bentuk kompensasi pelampauan KLB yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah harus sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1).
 - (3) Perhitungan terhadap nilai kesetaraan usulan kompensasi pelampauan KLB dilakukan oleh SKPD terkait.
 - (4) Apabila bentuk kompensasi berupa lahan maka perhitungannya didasarkan pada NJOP lahan yang diusulkan sebagai kompensasi.
 - (5) Usulan bentuk kompensasi dan perhitungannya diajukan dalam forum BKPRD untuk memperoleh keputusan dari Gubernur mengenai Persetujuan Prinsip Pelampauan KLB.
 - (6) Hasil keputusan atas Persetujuan Prinsip Pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikoordinasikan oleh Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekretaris Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
 - (7) Persetujuan Prinsip Pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat diproses dan diterbitkan apabila bentuk kompensasi pelampauan KLB telah disetujui dan dituangkan dalam Perjanjian Pemenuhan Kewajiban yang dibuat secara notarial akta.
5. Ketentuan ayat (1) huruf b Pasal 8 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 8

- (1) Perhitungan pengenaan kompensasi terhadap pelampauar KLB sebagai berikut :
 - a. Besarnya kompensasi yang diperoleh dihitung berdasarkan rumus :

$$K = I \times \frac{L}{KLB_{\text{dasar}}} \times NJOP$$

Keterangan :

- | | |
|----------------------|--|
| K | = Nilai Kompensasi (Rp) |
| I | = Indeks |
| L | = Besaran luas lantai bangunan yang dilampau (m ²) |
| KLB _{dasar} | = Nilai Koefisien Lantai Bangunan sesuai dengan Rencana Kota yang ditetapkan |
| NJOP | = Nilai Jual Objek Pajak lahan yang akan dibangun (Rp) |

- b. Apabila pada lahan yang diserahkan/pengganti terdapat beberapa nilai NJOP, maka penentuan nilai kesetaraan kompensasi dihitung dari NJOP rata-rata.
- c. Rumus menghitung NJOP rata-rata sebagaimana dimaksud pada huruf b sebagai berikut :

$$NJOP_R = \frac{(NJOP_1 \times LP_1) + (NJOP_2 \times LP_2) + \dots + (NJOP_n \times LP_n)}{(LP_1 + LP_2 + \dots + LP_n)}$$

Keterangan :

$NJOP_R$ = Nilai Jual Objek Pajak Rata-Rata (Rp)

$NJOP_n$ = Nilai Jual Objek Pajak ke n (Rp)

LP_n = Luas lahan yang diserahkan/pengganti (m^2) ke n

- (2) Indeks (I) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diperoleh berdasarkan pertimbangan PSL, proporsi antara kompensasi untuk Pemerintah Daerah dengan keuntungan untuk developer, NJOP dan karakteristik pengembangan kawasan.
- (3) Indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijabarkan per lokasi kawasan yang dimungkinkan untuk pelampauan KLB dengan kompensasi, meliputi :

a. Indeks 0.6 :

1. Kawasan Sentra Primer Timur; dan
2. Kawasan KEK Marunda.

b. Indeks 0.8 :

1. Kawasan Tanjung Priok;
2. Kawasan Senen;
3. Kawasan Manggarai;
4. Kawasan Mangga Dua;
5. Kawasan Harmoni;
6. Kawasan Kampung Bandan;
7. Kawasan Waduk Ria Rio dan Pulomas;
8. Kawasan Glodok;
9. Kawasan Stasiun Cawang; dan
10. Kawasan Grogol.

c. Indeks 1.0 :

1. Kawasan Jatinegara;
2. Kawasan Sentra Primer Barat;
3. Kawasan Bandar Baru Kemayoran; dan
4. TAM Center.

d. Indeks 1.2 :

1. Kawasan Blok M;
2. Kawasan MRT Fatmawati;
3. Kawasan Kelapa Gading;
4. Kawasan TOD Sudirman-Thamrin;
5. Kawasan MRT Lebak Bulus; dan
6. Kawasan Stasiun Tanjung Barat.

c. Indeks 1,4 :

1. Kawasan Tanah Abang & Kawasan Segitiga Emas Setiabudi; dan
2. Kawasan UDGL & Masterplan di Sekitar Tanah Abang.

f. Indeks 1,8 :

Kawasan Sentra Primer Tanah Abang.

- (4) Besaran kompensasi yang dihitung dengan rumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan besaran minimum nilai kompensasi yang harus dilaksanakan.
 - (5) Peta Indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
6. Ketentuan ayat (2) Pasal 10 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 10

- (1) Terhadap permohonan pemanfaatan ruang untuk pembangunan rumah susun sewa baik dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN dan BUMD diberikan pelampauan KLB tanpa dikenakan kompensasi.
 - (2) Terhadap pembangunan kantor pemerintahan pada lahan-lahan milik Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah yang tidak dikerjasamakan dengan BUMN, BUMD, swasta dan/atau perorangan tidak dikenakan kompensasi pelampauan nilai KLB.
7. Ketentuan Pasal 11 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 11

Untuk pelampauan KLB pada Sub Zona Prasarana Pendidikan (S.1) yang lokasinya berada pada Zona Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) bonus dengan kode a sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) tidak dikenakan kompensasi dengan ketentuan penggunaan sekolah harus menerima 60% (enam puluh persen) pelajar dari masyarakat berpenghasilan rendah dan harus terlebih dahulu mendapat rekomendasi dari Dinas Pendidikan Provinsi DKI Jakarta.

8. Ketentuan Pasal 12 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 12

Untuk pelampauan KLB pada Sub Zona Prasarana Kesehatan (S.2) yang berada pada lokasi Zona Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) bonus dengan kode a sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) tidak dikenakan kompensasi dengan ketentuan penggunaan rumah sakit harus menyediakan minimal 60 % (enam puluh persen) unit kamar kelas III dari total kapasitas kamar sesuai dengan tarif peserta Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Kesehatan atau Jaminan Kesehatan Daerah (Jamkesda) dan harus terlebih dahulu mendapatkan rekomendasi dari Dinas Kesehatan Provinsi DKI Jakarta.

9. Ketentuan huruf a Pasal 17 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 17

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku maka :

- a. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; dan
- b. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2012 tentang Insentif Pemanfaatan Ruang Berupa Perhitungan Intensitas Ruang Berdasarkan Daerah Kepemilikan Lahan,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal II

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 11 Desember 2015

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd.

BASUKI T. PURNAMA

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 16 Desember 2015

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd.

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2015 NOMOR 63007

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



SRI RAHAYU

NIP.195712281985032003