



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 41 TAHUN 2017**

**TENTANG**

**PENGEMBALIAN PEMENUHAN INTENSITAS MELALUI  
PENYERAHAN LAHAN PENGGANTI**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang :**
- a. bahwa sesuai ketentuan Pasal 613 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014, terhadap setiap kegiatan pemanfaatan ruang wajib memenuhi intensitas pemanfaatan ruang;
  - b. bahwa terhadap kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam huruf a, yang tidak memenuhi ketentuan batasan intensitas dikenakan sanksi administratif antara lain berupa pemulihan fungsi ruang dengan pengembalian pemenuhan intensitas yang telah ditetapkan melalui penyerahan lahan pengganti;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b serta guna membatasi, mengendalikan dan menjaga kesesuaian fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pengembalian Pemenuhan Intensitas Melalui Penyerahan Lahan Pengganti;
- 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 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;

7. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
12. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
14. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
15. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
16. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
17. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
18. Peraturan Gubernur Nomor 28 Tahun 2017 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENGEMBALIAN PEMENUHAN INTENSITAS MELALUI PENYERAHAN LAHAN PENGGANTI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.

3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup adalah Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekretaris Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan yang selanjutnya disebut Dinas CKTRP adalah Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat BKPRD adalah badan bersifat ad-hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Gubernur dalam koordinasi penataan ruang di Daerah.
8. Pelampauan Intensitas adalah kelebihan atau kekurangan intensitas (meliputi KDB, KLB, KDH dan KTB) sebagai akibat terlampauinya intensitas bangunan yang sedang dan/atau sudah dibangun terhadap ketentuan perizinan yang telah dikeluarkan atau ketentuan sebagaimana tercantum dalam Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
9. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
10. Penyerahan Lahan Pengganti adalah kewajiban untuk menyerahkan bidang tanah akibat pelampauan intensitas yang lokasinya berada tidak berbatasan dengan lahan perencanaan yang ada.
11. Intensitas Ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Daerah Hijau, Koefisien Tapak Basement dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
12. Lahan Perencanaan adalah luas lahan efektif yang dikuasai dan/atau direncanakan untuk kegiatan pemanfaatan ruang, dapat berbentuk super blok, blok, sub blok dan/atau perpetakan.
13. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

14. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
15. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
16. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan di bawah permukaan tanah terhadap luas perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
17. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah angka rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

## BAB II

### MAKSUD DAN TUJUAN

#### Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai dasar hukum dan pedoman dalam pemulihan fungsi ruang dengan pengembalian pemenuhan intensitas melalui penyerahan lahan pengganti.

#### Pasal 3

Peraturan Gubernur ini bertujuan untuk :

- a. memberikan kepastian hukum terhadap pengembalian pemenuhan intensitas melalui penyerahan lahan pengganti; dan
- b. membatasi, mengendalikan dan menjaga kesesuaian fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

## BAB III

### PELAMPAUAN INTENSITAS

#### Bagian Kesatu

#### Pengembalian Pemenuhan Intensitas

#### Pasal 4

- (1) Setiap kegiatan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan batasan intensitas yang ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

- (2) Terhadap kegiatan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung yang melampaui batasan intensitas yang ditetapkan harus dilakukan pengembalian pemenuhan intensitas.
- (3) Pelaksanaan pengembalian pemenuhan intensitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan cara :
  - a. penyesuaian kondisi bangunan dengan cara dibongkar; atau
  - b. memperluas daerah perencanaan.

#### Pasal 5

- (1) Pelaksanaan pengembalian pemenuhan intensitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) yang tidak dapat dilaksanakan, maka dilakukan pengembalian pemenuhan intensitas melalui penyerahan lahan pengganti.
- (2) Pengembalian pemenuhan intensitas melalui penyerahan lahan pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setelah mendapatkan pertimbangan dalam Rapat Pimpinan BKPRD dan disetujui Gubernur.

#### Pasal 6

- (1) Pengembalian pemenuhan intensitas melalui penyerahan lahan pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) harus dikaji terlebih dahulu oleh Dinas CKTRP bersama Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu sebelum diajukan dan dibahas dalam Rapat Pimpinan BKPRD untuk mendapat persetujuan Gubernur.
- (2) Pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mempertimbangkan pelaksanaan penyesuaian kondisi bangunan (pelaksanaan bongkar) atau perluasan daerah perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3).
- (3) Dinas CKTRP dalam melakukan pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berkoordinasi dengan SKPD/UKPD terkait.

#### Bagian Kedua

#### Penetapan Luas Pelampauan

#### Pasal 7

- (1) Lahan pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) yang telah memperoleh persetujuan Gubernur dalam Rapat Pimpinan BKPRD ditindaklanjuti dengan penetapan luas pelampauan intensitas.

- (2) Luas pelampauan intensitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Dinas CKTRP.

#### Pasal 8

- (1) Luas pelampauan intensitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) ditetapkan dalam satu satuan angka luasan meter persegi.
- (2) Angka luasan pelampauan intensitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup atas pelampauan intensitas secara keseluruhan unsur intensitas bangunan terdiri dari :
- a. Pelampauan KLB;
  - b. Pelampauan KDB;
  - c. Pelampauan KTB; dan
  - d. Kekurangan KDH.
- (3) Penetapan luas pelampauan intensitas dalam satu satuan angka luasan berdasarkan perhitungan pada daerah perencanaan yang telah memenuhi seluruh pelampauan dan kekurangan koefisien sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

### BAB IV

#### PENYERAHAN LAHAN PENGGANTI

##### Bagian Kesatu

##### Persyaratan dan Penetapan Lahan Pengganti

#### Pasal 9

- (1) Penyerahan lahan pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dilakukan oleh pemegang izin/pengembang/pemilik bangunan dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan yang disertai usulan lahan pengganti.
- (2) Usulan lahan pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Gubernur melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dilengkapi dengan dokumen pendukung sebagai berikut :
- a. Surat bukti kepemilikan lahan;
  - b. Ketetapan Rencana Kota;
  - c. NJOP tahun berjalan pada lokasi bangunan yang terjadi pelampauan intensitas;
  - d. NJOP tahun berjalan pada lokasi usulan lahan pengganti;
  - e. Foto keadaan terakhir lokasi usulan lahan pengganti; dan
  - f. Surat Keterangan Tidak Sengketa.
- (3) Lahan pengganti yang diusulkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi kriteria sebagai berikut :
- a. memiliki luas sama atau lebih dengan penetapan luas pelampauan intensitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3);

- b. memiliki kesetaraan yang sama dengan nilai kesetaraan pada lahan yang terjadi pelampauan intensitas;
  - c. memenuhi subzona yang sesuai dengan ketentuan, selain pada subzona Hijau dan Biru;
  - d. memiliki akses menuju jalan umum dengan minimal eksisting lebar jalan 4 m (empat meter); dan
  - e. tidak dalam kondisi sengketa.
- (4) Besarnya nilai kesetaraan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, ditetapkan berdasarkan hasil perkalian dari luas lahan dengan NJOP pada saat disetujui dalam Rapat Pimpinan BKPRD.

#### Pasal 10

- (1) Usulan lahan pengganti yang disampaikan oleh pemegang izin/pengembang/pemilik bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilakukan pengkajian terlebih dahulu oleh Tim yang dikoordinasikan oleh Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup.
- (2) Hasil pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan dalam Rapat Pimpinan BKPRD untuk memperoleh persetujuan Gubernur.
- (3) Terhadap usulan lahan pengganti yang memperoleh persetujuan Gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diterbitkan Persetujuan Prinsip Gubernur tentang Penyerahan Lahan Pengganti yang diproses oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

#### Bagian Kedua

#### Serah Terima Lahan Pengganti

#### Pasal 11

- (1) Lahan pengganti yang telah ditetapkan dalam Persetujuan Prinsip Gubernur tentang Penyerahan Lahan Pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) harus diserahkan kepemilikannya kepada Pemerintah Daerah untuk dicatat menjadi aset.
- (2) Jangka waktu pelaksanaan penyerahan lahan pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Persetujuan Prinsip Gubernur tentang Penyerahan Lahan Pengganti diterbitkan.

#### Pasal 12

Setelah memperoleh Persetujuan Prinsip Gubernur tentang Penyerahan Lahan Pengganti, pemegang izin/pengembang/pemilik bangunan mengajukan proses serah terima lahan pengganti kepada Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) dan dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST).

## Bagian Ketiga

## Penetapan Batasan Intensitas

## Pasal 13

- (1) Penetapan batasan intensitas yang telah mendapat Persetujuan Prinsip Gubernur tentang Penyerahan Lahan Pengganti diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- (2) Penetapan batasan intensitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses setelah Berita Acara Serah Terima (BAST) ditandatangani.

## BAB V

## KETENTUAN PERALIHAN

## Pasal 14

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku maka :

Terhadap pelampauan intensitas yang telah terjadi sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini dikenakan sanksi administratif berupa penyerahan lahan pengganti dengan ketentuan sebagai berikut :

1. pada lokasi lahan yang luasnya 5 (lima) hektar atau lebih dengan ketentuan :
  - 1) lokasi bangunan yang terjadi pelampauan intensitas merupakan kawasan super blok yang sudah berkembang dan terintegrasi dengan daerah sekitar;
  - 2) lokasi bangunan yang terjadi pelampauan intensitas dilalui angkutan umum massal;
  - 3) luas lahan pengganti sama dengan luas penetapan pelampauan intensitas;
  - 4) lahan pengganti terletak di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
  - 5) lahan pengganti harus mendukung pemulihan fungsi ruang; dan
  - 6) lahan pengganti memiliki prospek ekonomis yang baik.
2. Pada lokasi lahan yang luasnya kurang dari 5 (lima) hektar mengikuti ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini.



BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

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 6 April 2017

Plt. GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SUMARSONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 7 April 2017

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2017 NOMOR 73002

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



YAYAN YUHANAH  
NIP 196508241994032003