



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 210 TAHUN 2016**

**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 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Gubernur Nomor 119 Tahun 2016 telah diatur mengenai Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan;
  - b. bahwa sesuai ketentuan Pasal 644 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi pengenaan kompensasi merupakan salah satu jenis disinsentif dalam penataan ruang;
  - c. bahwa dalam rangka efisiensi, efektivitas dan akuntabilitas dalam pelaksanaan pengenaan kompensasi sebagai salah satu jenis disinsentif dalam penataan ruang, Peraturan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu disempurnakan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
  2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
  3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
  4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;

5. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
9. Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
11. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
12. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
13. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi Perangkat Daerah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENGENAAN KOMPENSASI TERHADAP PELAMPAUAN NILAI KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN.

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. Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat BPTSP adalah Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPKAD adalah Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

7. Walikota adalah Walikota Kota Administrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
8. Bupati adalah Bupati Kepulauan Seribu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
9. Dinas Penataan Kota yang selanjutnya disingkat DPK adalah Dinas Penataan Kota Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
10. Biro Penataan Kota dan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut Biro PKLH adalah Biro Penataan Kota dan Lingkungan Hidup Sekretariat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
11. Satuan Kerja Perangkat Daerah/Unit Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat dengan SKPD/UKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah/Unit Kerja Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
12. 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.
13. Kompensasi adalah fasilitas publik yang diserahkan oleh masyarakat baik perorangan, badan usaha maupun lembaga kepada Pemerintah Daerah atas pemanfaatan ruang yang melampaui nilai Koefisien Lantai Bangunan.
14. Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut pelampauan KLB adalah kelebihan hasil perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
15. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. Panduan Rancang Kota/Urban Design Guide Lines yang selanjutnya disingkat UDGL adalah panduan bagi perencana kawasan yang memuat uraian teknis tentang kriteria, ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan prasarana dan fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas maupun sarana lingkungan.

20. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
21. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah ruang-ruang dalam kota dalam bentuk areal kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan/atau sarana kota dan/atau pengamanan jaringan prasarana dan/atau budidaya pertanian.
22. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah angka rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
23. Transit Oriented Development yang selanjutnya disingkat TOD adalah kawasan terpadu dari berbagai kegiatan fungsional kota dengan fungsi penghubung lokal dan antar lokal.
24. Fasilitas Publik adalah prasarana, sarana dan utilitas yang dipergunakan untuk kepentingan umum.

## BAB II

### MAKSUD DAN TUJUAN

#### Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai dasar hukum dan pedoman dalam pengenaan kompensasi terkait pelampauan KLB.

#### Pasal 3

Peraturan Gubernur ini bertujuan untuk :

- a. memberikan kepastian hukum pengenaan kompensasi pelampauan KLB; dan
- b. membatasi, mengendalikan dan menjaga kesesuaian fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

## BAB III

### PELAMPAUAN KLB

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 4

- (1) Pelampauan KLB dapat diberikan pada lokasi yang merupakan :
  - a. pusat kegiatan primer;
  - b. pusat kegiatan sekunder;
  - c. kawasan strategis kepentingan ekonomi;
  - d. kawasan terpadu kompak dengan pengembangan Konsep TOD;
  - e. kawasan yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir perpindahan moda (park and ride); dan
  - f. lokasi pertemuan angkutan umum massal.

- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan lokasi yang ditetapkan sebagai zona Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) Bonus dengan kode a dengan deliniasi zona sebagaimana ditetapkan pada Peraturan Daerah mengenai Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

#### Pasal 5

- (1) Terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dikenakan kompensasi.
- (2) Pengenaan Kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan dengan tetap menghormati hak orang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Bentuk pengenaan Kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan berdasarkan persetujuan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dalam Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur.

#### Bagian Kedua

#### Pengenaan Kompensasi

#### Pasal 6

- (1) Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ditetapkan dengan bentuk menyediakan Fasilitas Publik antara lain :
- a. menyediakan lahan dan/atau membangun RTH publik;
  - b. menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun umum;
  - c. menyediakan lahan dan/atau membangun waduk atau situ;
  - d. menyediakan infrastruktur;
  - e. menyediakan jalur dan meningkatkan kualitas fasilitas pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum; dan
  - f. menyediakan jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum.
- (2) Bentuk penyediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d antara lain :
- a. infrastruktur transportasi;
  - b. infrastruktur jalan;
  - c. infrastruktur sumber daya air, irigasi dan pengendalian banjir;
  - d. infrastruktur air minum;
  - e. infrastruktur sistem pengelolaan air limbah terpusat;
  - f. infrastruktur sistem pengelolaan air limbah setempat;
  - g. infrastruktur sistem pengelolaan persampahan;
  - h. infrastruktur telekomunikasi dan informatika;
  - i. infrastruktur ketenagalistrikan;
  - j. infrastruktur minyak dan gas bumi dan energi terbarukan;
  - k. infrastruktur konservasi energi;
  - l. infrastruktur fasilitas perkotaan;
  - m. infrastruktur fasilitas pendidikan;
  - n. infrastruktur fasilitas sarana dan prasarana olahraga, serta kesenian;
  - o. infrastruktur kawasan;

- p. infrastruktur pariwisata;
- q. infrastruktur kesehatan;
- r. infrastruktur lembaga pemasyarakatan;
- s. infrastruktur perumahan rakyat;
- t. infrastruktur pertamanan;
- u. infrastruktur pemerintahan;
- v. Infrastruktur lingkungan hidup; dan
- w. Infrastruktur perekonomian.

#### Pasal 7

- (1) Penyediaan Fasilitas Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) termasuk perbaikan dan/atau penyediaan fasilitas penunjang.
- (2) Penyediaan Fasilitas Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) diutamakan pada lahan/aset milik Pemerintah Daerah atau pada lahan yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan prioritas kebutuhan Pemerintah Daerah berdasarkan usulan kebutuhan SKPD/UKPD.
- (3) Penyediaan Fasilitas Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) harus memenuhi ketentuan antara lain :
  - a. memenuhi kemampuan daya dukung tanah dan/atau lahan perencanaan;
  - b. tidak melanggar peraturan zonasi yang ditetapkan dalam pemanfaatan ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang;
  - c. mempertimbangkan ketersediaan dan kapasitas infrastruktur dan utilitas umum yang mendukung;
  - d. mempertimbangkan standar kebutuhan prasarana dan sarana kepentingan umum.
  - e. bukan merupakan kewajiban yang ditetapkan atau direkomendasikan atas dasar permohonan perizinan pemanfaatan ruang lainnya dari pemohon KLB;
  - f. bukan merupakan komponen kegiatan yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD); dan
  - g. apabila merupakan perbaikan dan/atau penyediaan fasilitas publik pada lahan/aset milik Pemerintah Daerah harus mencantumkan Kartu Inventaris Barang (KIB) atau surat keterangan aset dari BPKAD/SKPD/UKPD Pengguna Barang Milik Daerah.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf f sesuai pernyataan dari SKPD/UKPD pengusul bentuk kompensasi.

#### Pasal 8

Dalam hal penyediaan fasilitas publik dalam bentuk penyediaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), belum dapat dilaksanakan sesuai rencana kota, maka lahan harus difungsikan sebagai RTH dan tidak boleh difungsikan untuk kegiatan lain.

## Pasal 9

Selain Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dikenakan Kompensasi tambahan dalam bentuk penyediaan jalur dan peningkatan kualitas fasilitas pejalan kaki secara proporsional pada lahan perencanaan serta tidak diperhitungkan dalam nilai kesetaraan kompensasi yang ditetapkan dalam Gambar Perencanaan Arsitektur (GPA) yang disahkan.

## Bagian Ketiga

## Persyaratan dan Tata Cara

## Pasal 10

- (1) Permohonan pelampauan KLB harus melampirkan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain :
  - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
  - b. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
  - c. fotokopi akta pendirian badan hukum bagi pemohon berbadan hukum;
  - d. fotokopi surat bukti kepemilikan lahan yang dilegalisir notaris;
  - e. surat pernyataan dari instansi pemerintah untuk lahan milik pemerintah;
  - f. fotokopi tanda bukti lunas PBB lahan yang dimohon tahun berjalan atau 1 (satu) tahun sebelumnya;
  - g. gambar arsitektur bangunan;
  - h. fotokopi dokumen perizinan yang pernah diterbitkan (apabila diperlukan); dan
  - i. pernyataan kesanggupan menyerahkan kompensasi yang dinyatakan secara notarial akta.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain :
  - a. kajian dampak lingkungan;
  - b. kajian dampak lalu lintas;
  - c. proposal rencana pembangunan; dan
  - d. kajian teknis lainnya yang diperlukan.
- (4) Kajian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, paling kurang meliputi :
  - a. pemenuhan air bersih;
  - b. pemenuhan daya listrik;
  - c. pengelolaan limbah dan drainase;
  - d. pengendalian kebersihan lingkungan;
  - e. pengendalian penghijauan; dan
  - f. pengendalian penurunan muka tanah;

- (5) Kajian dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, paling kurang meliputi :
- a. kondisi jaringan jalan, lalu lintas dan angkutan jalan;
  - b. bangkitan/tarikan lalu lintas dan angkutan jalan akibat pembangunan/pelampauan KLB;
  - c. distribusi perjalanan;
  - d. pemilihan moda;
  - e. pembebanan perjalanan;
  - f. simulasi kinerja lalu lintas akibat pembangunan/pelampauan; dan
  - g. prasyarat sarana dan prasarana penanganan dampak lalu lintas akibat pembangunan/pelampauan KLB.
- (6) Proposal rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, paling kurang meliputi :
- a. Kepemilikan tanah/lahan;
  - b. Kesesuaian Rencana Kota (intensitas);
  - c. Kondisi eksisting bangunan; dan
  - d. Usulan Rencana Kegiatan/Penggunaan Lahan.

#### Pasal 11

- (1) Pemohon mengajukan permohonan pelampauan KLB kepada Gubernur melalui BPTSP disertai dengan kelengkapan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dan ayat (3).
- (2) Terhadap pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya dikaji terlebih dahulu oleh BPTSP sebelum diajukan dan dibahas dalam Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur untuk mendapat persetujuan Gubernur.
- (3) BPTSP dalam melakukan pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengusulkan penetapan pelampauan nilai KLB dan perhitungan nilai kompensasi berkoordinasi dengan:
  - a. Badan Pengelola Lingkungan Hidup Daerah Provinsi DKI Jakarta terkait Kajian dampak lingkungan;
  - b. Dinas Perhubungan dan Transportasi Provinsi DKI Jakarta terkait Kajian dampak lalu lintas;
  - c. DPK Provinsi DKI Jakarta terkait Proposal rencana pembangunan; dan
  - d. SKPD/UKPD terkait lainnya.
- (4) Penyediaan Fasilitas Publik yang akan ditetapkan sebagai bentuk kompensasi pelampauan KLB yang harus direalisasikan dan/atau diserahkan oleh pemohon KLB, ditetapkan berdasarkan persetujuan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dalam Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur.

## Pasal 12

- (1) Terhadap permohonan pelampauan nilai KLB yang mendapat persetujuan dari Gubernur dalam Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur terkait penetapan pelampauan nilai KLB, perhitungan nilai kompensasi dan bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ditindaklanjuti dengan Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB yang dibuat secara notarial akta, yang dikoordinasikan oleh Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup.
- (2) Setelah Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah ditandatangani, BPTSP memproses dan menerbitkan Persetujuan Prinsip Pelampauan KLB dan Persetujuan Prinsip Penetapan dan Pelaksanaan Bentuk Kompensasi.

## Bagian Keempat

## Pencatatan Piutang dan Pelaksanaan Bentuk Kompensasi

## Pasal 13

- (1) Nilai Kompensasi yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dicatat sebagai Piutang Daerah pada BPTSP.
- (2) Sebelum dilakukan pencatatan Piutang Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan serah terima berkas Perjanjian Pemenuhan Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dari Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup kepada Kepala BPTSP yang dituangkan dalam Berita Acara.

## Pasal 14

- (1) Setelah Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan KLB ditandatangani sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), Asisten Pembangunan dan LH menyampaikan Nota Dinas dengan melampirkan fotocopy Perjanjian Pemenuhan Kewajiban kepada SKPD Pengusul Bentuk Kompensasi.
- (2) SKPD Pengusul Bentuk Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggungjawab atas:
  - a. pengendalian teknis pelaksanaan pembangunan termasuk proses perizinannya; dan
  - b. kesesuaian hasil pelaksanaan pembangunan dengan nilai kesetaraan kompensasi pelampauan KLB.
- (3) Pengendalian teknis pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a termasuk mengkoordinasikan proses perizinan yang dibutuhkan dengan BPTSP dan Pihak Pemohon KLB yang akan melaksanakan bentuk Kompensasi.

- (4) Jangka waktu pelaksanaan bentuk Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diusulkan oleh SKPD Pengusul Bentuk Kompensasi dan mulai berlaku terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi antara Pemerintah Daerah dengan pemohon pelampauan KLB.
- (5) Terhadap pelaksanaan monitoring dan penagihan bentuk Kompensasi pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup dibantu oleh Biro PKLH.

#### Bagian Kelima

#### Serah Terima Kompensasi

##### Pasal 15

- (1) Bentuk Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 wajib diserahkan kepemilikannya kepada Pemerintah Daerah untuk dicatat menjadi aset Pemerintah Daerah.
- (2) Proses penyerahan bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan pemeriksaan fisik oleh SKPD Pengusul Bentuk Kompensasi dengan didampingi SKPD teknis sesuai tugas dan fungsi yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Teknis dan Berita Acara Pemeriksaan Fisik.
- (3) Berita Acara Penelitian Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh SKPD teknis sesuai tugas dan fungsi.
- (4) Berita Acara Pemeriksaan Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh SKPD Pengusul Bentuk Kompensasi.

##### Pasal 16

- (1) Atas bentuk kompensasi yang akan diserahkan, dilakukan penilaian terlebih dahulu dari oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang diusulkan oleh Pemohon pelampauan KLB untuk diteliti dan ditugaskan oleh SKPD Pengguna Barang Milik Daerah yang akan memproses BAST.
- (2) Hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai dari bentuk kompensasi yang dilaksanakan.
- (3) Apabila bentuk kompensasi berupa penyediaan lahan, maka perhitungannya berdasarkan pada NJOP lahan tahun berjalan yang diusulkan sebagai kompensasi.
- (4) Setelah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemohon pelampauan KLB memproses permohonan serah terima kepada SKPD Pengguna Barang Milik Daerah dan dituangkan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima (BAST).
- (5) Jika terjadi perselisihan terhadap penilaian kompensasi KLB berupa kekurangan atau kelebihan, maupun permasalahan fisik dan perselisihan hukum, penyelesaiannya dikoordinasikan oleh Asisten Sekretaris Daerah terkait bersama Walikota/Bupati.

## Pasal 17

- (1) Berita Acara Serah Terima (BAST) bentuk Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (4) dilaporkan oleh SKPD Pengguna Barang Milik Daerah kepada Gubernur melalui BPKAD untuk diberikan kode registrasi.
- (2) Atas laporan Berita Acara Serah Terima (BAST) bentuk Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BPKAD memproses penerbitan kode registrasi inventaris barang serta menyiapkan Keputusan Gubernur mengenai Penggunaan Barang.

## Pasal 18

- (1) SKPD Pengguna Barang Milik Daerah menyampaikan berkas BAST Bentuk Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (4) kepada Asisten Sekretaris Daerah terkait untuk dilakukan serah terima berkas kepada Kepala BPTSP yang dituangkan dalam Berita Acara.
- (2) Berita Acara serah terima berkas BAST bentuk Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar pengurangan atas nilai kompensasi yang telah dicatat sebagai piutang oleh BPTSP.
- (3) Apabila masih terdapat kekurangan nilai kompensasi yang harus diwujudkan, maka kekurangan nilai tersebut disampaikan oleh BPTSP kepada Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup untuk dikoordinasikan penetapan bentuk kompensasi lain yang disetujui oleh Gubernur.
- (4) Bentuk kompensasi lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditindaklanjuti dengan Perjanjian Tambahan (Addendum) yang dikoordinasikan oleh Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup.

## Bagian Keenam

## Perhitungan Pengenaan Kompensasi

## Pasal 19

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

$$K = I \times \left( \frac{L}{KLB_{DASAR}} \times NJOP \right)$$

Keterangan:

- |                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| K                    | = | Nilai Kompensasi (Rp)  |
| I                    | = | Indeks   |
| L                    | = | Besaran luas lantai bangunan yang dilampaui (m <sup>2</sup> )              |
| KLB <sub>dasar</sub> | = | 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 dilampaui terdapat beberapa nilai NJOP, maka penentuan besaran NJOP yang digunakan untuk perhitungan nilai kompensasi dihitung dari NJOP rata-rata;
- c. apabila pada lahan yang diserahkan/pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3), terdapat beberapa nilai NJOP, maka penentuan nilai kesetaraan kompensasi dihitung dari NJOP rata-rata;
- d. rumus menghitung NJOP rata-rata sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c sebagai berikut :

$$\text{NJOP}_R = \frac{(\text{NJOP}_1 \times L_1) + (\text{NJOP}_2 \times L_2) + \dots + (\text{NJOP}_n \times L_n)}{(L_1 + L_2 + \dots + L_n)}$$

Keterangan:

- NJOP<sub>R</sub> = Nilai Jual Objek Pajak Rata-Rata (Rp)  
 NJOP<sub>n</sub> = Nilai Jual Objek Pajak ke n (Rp)  
 L<sub>n</sub> = Luas lahan (m<sup>2</sup>) ke n

- e. tahun NJOP yang digunakan dalam perhitungan adalah berdasarkan penetapan dalam hasil Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur; dan
- f. besaran NJOP sebagaimana dimaksud pada huruf d akan ditinjau kembali apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penetapan dalam hasil Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur tidak ditindaklanjuti dengan Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Gubernur.
- (2) Indeks (I) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diperoleh berdasarkan pertimbangan Pola Sifat Lingkungan (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
2. Kawasan Ekonomi Khusus 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
10. Kawasan Grogol

## c. Indeks 1.0 :

1. Kawasan Jatinegara
2. Kawasan Sentra Primer Barat
3. Kawasan Bandar Baru Kemayoran
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
6. Kawasan Stasiun Tanjung Barat

## e. Indeks 1.4 :

1. Kawasan Tanah Abang & Kawasan Segitiga Emas Setiabudi
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 Peraturan Gubernur ini.

## Pasal 20

Biaya yang dapat diperhitungkan sebagai bagian dari pemenuhan nilai Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), antara lain:

- a. biaya pembangunan fisik.
- b. biaya konsultan perencana, pengawas dan penilai;
- c. pajak-pajak terkait tetapi tidak terbatas hanya atas Pajak Pertambahan Nilai (PPn) dan Pajak Penghasilan (PPH); dan
- d. biaya terkait lainnya sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang diusulkan oleh SKPD terkait.

## BAB IV

## KETENTUAN KHUSUS

## Pasal 21

- (1) Terhadap pemberian pelampauan KLB pada kawasan TOD angkutan umum massal berbasis rel lainnya, yang belum memiliki nilai indeks, maka nilai indeksnya ditetapkan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dalam Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur dengan memperhatikan fungsi dan karakteristik kawasan sekitarnya.

- (2) Penetapan nilai indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan kajian dari Dinas Penataan Kota (DPK).

#### Pasal 22

- (1) Terhadap permohonan pemanfaatan ruang untuk pembangunan rumah susun sewa baik dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dan Badan Usaha Milik Daerah (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 Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), swasta dan/atau perorangan tidak dikenakan kompensasi pelampauan nilai KLB.

#### Pasal 23

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 4, tidak dikenakan kompensasi dengan ketentuan penggunaan sekolah harus menerima 60% (enam puluh persen) pelajar dari masyarakat berpenghasilan rendah dan harus terlebih dahulu mendapatkan rekomendasi dari Dinas Pendidikan Provinsi DKI Jakarta.

#### Pasal 24

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 4, 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.

### BAB V

#### PENGARSIPAN DOKUMEN

#### Pasal 25

Dokumen terkait pelaksanaan Pengenaan Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB disimpan dan diarsipkan di Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah Provinsi DKI Jakarta.

### BAB VI

#### PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

#### Pasal 26

Pengendalian terhadap pelaksanaan Peraturan Gubernur ini dikoordinasikan oleh Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup melalui SKPD/UKPD sesuai tugas pokok dan fungsinya.

## Pasal 27

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Gubernur ini dilaksanakan oleh SKPD/UKPD terkait sesuai tugas dan fungsinya dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (2) Hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah setiap 3 (tiga) bulan sekali atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.

## BAB VII

## SANKSI ADMINISTRATIF

## Pasal 28

- (1) Pemegang Persetujuan Prinsip Pelampauan KLB yang tidak melaksanakan kewajiban bentuk kompensasi akan dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
  - a. surat peringatan pertama;
  - b. surat peringatan kedua;
  - c. pembekuan izin; dan/atau
  - d. pencabutan izin.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b diterbitkan oleh Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup;
- (4) Pembekuan Izin dan Pencabutan Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dan huruf d dilaksanakan oleh BPTSP.

## Pasal 29

- (1) Surat peringatan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf a diberikan terhadap pemegang persetujuan prinsip pelampauan KLB yang tidak melaksanakan bentuk kompensasi sesuai dengan batasan dan ruang lingkup yang tercantum dalam Perjanjian Pemenuhan Kewajiban.
- (2) Apabila dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak surat peringatan pertama diterima, bentuk kompensasi belum dipenuhi, maka pemegang persetujuan prinsip pelampauan KLB dikenakan surat peringatan kedua.
- (3) Apabila dalam 3 (tiga) hari kerja sejak surat peringatan kedua diterima, bentuk kompensasi belum dipenuhi, maka pemegang persetujuan prinsip pelampauan KLB dikenakan sanksi berupa pembekuan izin.
- (4) Apabila dalam 1 (satu) hari kerja sejak pembekuan Perizinan, bentuk kompensasi belum dipenuhi, maka pemegang persetujuan prinsip pelampauan KLB dikenakan pencabutan izin.

- (5) Pembekuan dan/atau pencabutan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), meliputi :
- a. Persetujuan Prinsip Pelampauan KLB;
  - b. IMB;
  - c. SLF; dan
  - d. Izin Operasional Lainnya.
- (6) Pembekuan/pencabutan izin dapat ditinjau kembali dengan penetapan perhitungan nilai kompensasi berdasarkan NJOP tahun berjalan setelah adanya persetujuan Gubernur dalam Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur.

## BAB VIII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 30

- (1) Terhadap perizinan pelampauan KLB yang telah diberikan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini dan sesuai dengan rencana kota dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Terhadap Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas pelampauan nilai KLB yang telah ditandatangani sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya jangka waktu perjanjian.
- (3) Dalam hal terdapat perjanjian tambahan (adendum) dari Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi setelah berlakunya Peraturan Gubernur ini, maka harus mengikuti ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini.

## BAB IX

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 31

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku maka :

- a. Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan;
- b. Peraturan Gubernur Nomor 251 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan; dan
- c. Peraturan Gubernur Nomor 119 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 32

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 26 Oktober 2016

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

BASUKI T. PURNAMA

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 27 Oktober 2016

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2016 NOMOR 63010

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



YAYAN YUHANA  
NIP 196508241994032003