



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 27 TAHUN 2012

TENTANG

INSENTIF PEMANFAATAN RUANG BERUPA PERHITUNGAN INTENSITAS
RUANG BERDASARKAN DAERAH KEPEMILIKAN LAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa kebutuhan pengadaan dan pembangunan infrastruktur khususnya jalan dan saluran sangat mendesak guna menopang perkembangan pembangunan di wilayah DKI Jakarta;
- b. bahwa dengan keterbatasan anggaran Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maka kebijakan di bidang ketataruangan bagi pihak-pihak yang berinisiatif melaksanakan pembangunan sesuai rencana tata ruang dengan memberikan kontribusi sebagian lahannya untuk pengadaan dan pembangunan infrastruktur perlu mendapatkan dukungan agar percepatan pengadaan infrastruktur tersebut dapat tercapai;
- c. bahwa sehubungan dengan hal tersebut dalam huruf a dan huruf b di atas serta mengacu pada ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Pasal 175 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Gubernur dapat memberikan insentif sebagai imbalan terhadap kontribusi lahan dari pihak-pihak yang melaksanakan kegiatan yang sejalan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, serta dalam rangka tertib administrasi perizinan intensitas ruang, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Insentif Pemanfaatan Ruang Berupa Perhitungan Intensitas Ruang Berdasarkan Daerah Kepemilikan Lahan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
7. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 15/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi;
10. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
11. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana;
12. Peraturan Gubernur Nomor 122 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Ruang;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG INSENTIF PEMANFAATAN RUANG BERUPA PERHITUNGAN INTENSITAS RUANG BERDASARKAN DAERAH KEPEMILIKAN LAHAN.

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. Dinas Tata Ruang yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Tata Ruang Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Ruang Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Intensitas Ruang adalah Besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Daerah Hijau, Koefisien Tapak Besmen dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.

7. Daerah Perencanaan yang selanjutnya disingkat DP adalah Luas lahan yang dimiliki, dikurangi luas lahan untuk rencana jalan, saluran dan/atau luas lahan dengan peruntukan lain yang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat digabung.
8. Daerah Kepemilikan Lahan yang selanjutnya disingkat DKL adalah Lahan yang dimiliki berdasarkan bukti kepemilikan lahan.
9. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah Suatu nilai hasil perbandingan antara seluruh lantai bangunan dan luas DP atau DKL.
10. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah Suatu nilai hasil pengurangan antara luas DP dengan luas proyeksi tapak bangunan dan tapak besmen dibagi luas DP.
11. Daerah Perencanaan berbentuk Superblok adalah Bidang tanah yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) buah jalan kolektor, atau sebuah jalan kolektor dengan prasarana lain yang sejenis/setingkat, sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan, yang di dalamnya terdapat satu atau lebih peruntukan tanah.
12. Daerah Perencanaan berbentuk Blok adalah Bidang tanah yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh rencana jalan lingkungan atau sejenisnya sesuai rencana tata ruang kota.

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Gubernur ini adalah Untuk memberikan insentif kepada orang/badan hukum yang membangun sesuai rencana tata ruang dan memberikan sebagian tanahnya untuk infrastruktur utama kota mendahului ketersediaan infrastruktur utama yang menjadi kewajiban Pemerintah.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Gubernur ini adalah :
 - a. memberikan instrumen dalam rangka pemberlakuan insentif berupa perhitungan intensitas ruang berdasarkan DKL; dan
 - b. melaksanakan tertib administrasi pemberian izin pemanfaatan lahan yang dimiliki.

BAB II

UMUM

Pasal 3

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini, diberikan perlakuan khusus terhadap perhitungan intensitas ruang pada lahan yang dimohon berdasarkan perhitungan luas lahan yang dimiliki.
- (2) Perhitungan intensitas berdasar lahan yang dimiliki pada DKL sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan pada batasan intensitas ruang berupa KLB.
- (3) Pemberian perlakuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan setelah terlebih dahulu ditetapkan dalam Rapat Pimpinan Tim Pertimbangan Urusan Tanah (TPUT) dan selanjutnya ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.

BAB III
PEMBERIAN INSENTIF
Bagian Kesatu
Lokasi Pemberian Insentif
Pasal 4

Lokasi lahan yang dapat diberikan intensitas ruang berdasarkan DKL adalah sebagai berikut :

- a. berada pada lokasi yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan didorong pengembangannya dan memenuhi minimal salah satu persyaratan sebagai berikut :
 1. berada di lokasi Pusat Kegiatan Primer dan Pusat Kegiatan Sekunder;
 2. berada di sekitar jaringan infrastruktur kota;
 3. berada pada kawasan campuran (mix use) yang diarahkan untuk menjadi kawasan padat (compact); dan
 4. berada pada kawasan Transit Oriented Development (TOD).
- b. memenuhi ketentuan teknis sebagai berikut :
 1. bidang tanah yang terkena infrastruktur minimal berupa jalan, saluran atau prasarana lain; dan
 2. tanah yang dikontribusikan untuk pembangunan infrastuktur tidak dapat dimanfaatkan sesuai potensi ekonominya akibat terkena kewajiban penyediaan infrastruktur.

Bagian Kedua

Persyaratan

Pasal 5

- (1) Persyaratan yang diperlukan dalam rangka mengendalikan pemberian perlakuan khusus perhitungan intensitas ruang berdasarkan DKL adalah sebagai berikut :
 - a. tidak menyebabkan perubahan struktur ruang;
 - b. tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan apabila lokasinya berada di area kawasan pemugaran;
 - c. tidak dapat diberikan pada peruntukan yang terkait perumahan seperti Wisma Kecil, Wisma Sedang, Wisma Besar, Wisma Taman dan Wisma Flat;
 - d. tidak menyebabkan berkurangnya luasan KDH minimal;
 - e. tidak memberikan dampak negatif terhadap lingkungan sekitarnya seperti perubahan nilai guna lahan, menyebabkan kemacetan dan menyebabkan banjir;
 - f. harus terlebih dahulu dihitung ketersediaan dan kapasitas infrastruktur dan utilitas utama yang mendukungnya;
 - g. mempertimbangkan standar kebutuhan sarana (ruang) untuk kepentingan umum;

- h. perhitungan intensitas ruang berdasarkan DKL hanya berlaku pada lahan-lahan yang luasnya lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan pembangunannya secara vertikal atau lebih dari 4 (empat) lantai;
 - i. harus mengandung prinsip kesetaraan, dalam arti kesetaraan antara nilai lahan berikut konstruksinya yang menjadi kewajiban dengan keuntungan ekonomi pemilik lahan dikurangi perhitungan besarnya retribusi kenaikan KLB, apabila tidak menghitung intensitas berdasarkan DKL; dan
 - j. telah dikaji dan mendapatkan persetujuan dari Tim Pertimbangan Urusan Tanah (TPUT).
- (2) Apabila lahan yang terkena sarana dan prasarana dimaksud belum dapat dilaksanakan sesuai rencana kota, maka lahan harus difungsikan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan tidak boleh difungsikan untuk kegiatan lain.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur pemberian perlakuan khusus perhitungan intensitas ruang berdasarkan DKL yang dimohon ditetapkan oleh Kepala Dinas.

Bagian Ketiga

Perhitungan DKL

Pasal 6

Perhitungan intensitas ruang pada DKL dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. perhitungan DKL pada lahan yang terdiri atas 1 (satu) jenis peruntukan, maka luas DP dihitung dari luas lahan yang dimiliki;
- b. perhitungan DKL pada lahan yang terdiri atas lebih dari 1 (satu) jenis peruntukan, maka luas DP dihitung secara proporsional atau sebanding dengan luas masing-masing peruntukan; dan
- c. perhitungan DKL pada lahan yang terdiri atas lebih dari 1 (satu) jenis peruntukan namun terdapat peruntukan yang dikecualikan, maka proporsi pada peruntukan yang dikecualikan tidak dapat dimanfaatkan.

BAB IV

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 7

- (1) Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan Keputusan Gubernur ini dilakukan oleh Kepala Dinas.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara menerbitkan Rencana Tata Letak Bangunan.
- (3) Hasil pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah setiap 3 (tiga) bulan sekali atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.

BAB V

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 8

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, maka :

- a. semua perizinan pemberlakuan perhitungan intensitas ruang berdasarkan DKL yang telah diberikan sebelum ditetapkan Peraturan Gubernur ini dinyatakan masih tetap berlaku; dan
- b. bagi pemohon perizinan yang sedang dalam proses atau baru akan mengajukan permohonan perizinan pemberlakuan perhitungan intensitas ruang berdasarkan DKL harus mengacu kepada ketentuan Peraturan Gubernur ini.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

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 16 Maret 2012

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FAUZI BOWO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 22 Maret 2012

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FADJAR PANJAITAN
NIP 195508261976011001

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2012 NOMOR 27