



**GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 11 TAHUN 2026

TENTANG

**PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM PENINGKATAN
NILAI KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa pesatnya dinamika pembangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memerlukan pengendalian pemanfaatan ruang yang berdayaguna untuk kepentingan masyarakat, yaitu dengan cara memperhatikan daya dukung lahan dan keserasian lingkungan demi terciptanya tertib tata ruang;
 - b. bahwa salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam huruf a serta penyelarasan pelaksanaan kemudahan berusaha untuk mewujudkan Jakarta sebagai Kota Global, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan pemberian insentif peningkatan nilai koefisien lantai bangunan dan pengenaan disinsentif kewajiban kontribusi dalam bentuk pembangunan dan penyerahan prasarana, fasilitas publik tertentu, dan/atau ruang terbuka publik;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 205 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2024-2044, pengaturan lebih lanjut mengenai lokasi, bentuk, kriteria kegiatan penerima, mekanisme serta pertimbangan besaran pemberian insentif dan pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam huruf b diatur dengan peraturan gubernur;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif dalam Peningkatan Nilai Koefisien Lantai Bangunan;

- Mengingat : 1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
4. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2024-2044 (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2024 Nomor 103, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1010);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM PENINGKATAN NILAI KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang karena jabatannya berkedudukan juga sebagai wakil Pemerintah di wilayah Provinsi DKI Jakarta.

3. Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan perangkat daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.
4. Perangkat Daerah adalah perangkat daerah Provinsi DKI Jakarta.
5. Perangkat Daerah Teknis adalah Perangkat Daerah pengusul bentuk kontribusi yang bertanggung jawab atas pengendalian teknis pelaksanaan pemenuhan bentuk kontribusi termasuk proses perizinan dan kesesuaian hasil pelaksanaan pembangunan dengan nilai kesetaraan bentuk kontribusi atas peningkatan nilai koefisien lantai bangunan.
6. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang berupa Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang.
7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik kota yang diperlukan penduduk dan/atau untuk pelayanan dan/atau jasa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. Prasarana Umum adalah bangunan atau jaringan yang dibutuhkan dalam pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh pemerintah antara lain jaringan jalan, jaringan air limbah, jaringan drainase, pengolahan limbah dan limbah B3, jaringan air minum, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan gas, jaringan transportasi, pemadam kebakaran, lampu penerangan jalan, terminal dan pemberhentian angkutan umum.
9. Sarana Umum adalah bangunan atau fasilitas yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi antara lain sarana pelayanan umum dan pemerintahan, perniagaan/perbelanjaan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman, pertamanan, ruang terbuka hijau dan sarana parkir.
10. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan yang dikuasai sesuai Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
11. Intensitas Pemanfaatan Ruang Bonus yang selanjutnya disebut Intensitas Bonus adalah batas maksimum penambahan KLB, Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Tapak *Basement* (KTB) yang diberikan berdasarkan kemampuan maksimal lahan untuk mendukung suatu kegiatan pemanfaatan ruang dengan mempertimbangkan faktor pengendali sebagai komponen pengendali lingkungan seperti sepanjang kawasan pesisir, sekitar kawasan cagar budaya, sekitar Sungai dan sekitar Situ, Danau, Embung dan Waduk.

12. Kawasan Berorientasi Transit adalah kawasan yang terintegrasi dengan angkutan umum massal yang mendorong pergerakan pejalan kaki, pesepeda, penggunaan angkutan umum massal dan pembatasan kendaraan bermotor dalam radius jarak 400 m (empat ratus meter) sampai dengan 800 m (delapan ratus meter) dari pusat kawasan yang memiliki prinsip dasar dan kriteria perencanaan.
13. Lahan adalah bidang tanah pelaksanaan kontribusi.
14. Lahan Perencanaan yang selanjutnya disingkat LP adalah luas lahan efektif yang dikuasai dan/atau direncanakan untuk kegiatan pemanfaatan ruang.
15. Teknik Pengaturan Zonasi yang selanjutnya disingkat TPZ adalah aturan yang disediakan untuk mengatasi kekakuan aturan dasar di dalam pelaksanaan pembangunan.
16. Zona Bonus adalah TPZ yang memberikan izin kepada masyarakat/pengembang untuk meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang melebihi aturan dasar, dengan kontribusi berupa penyediaan Prasarana dan sarana publik tertentu.
17. Insentif adalah perangkat untuk memotivasi, mendorong, memberikan daya tarik, dan/atau memberikan percepatan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki nilai tambah pada sub zona yang perlu didorong pengembangannya.
18. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah dan/atau memberikan batasan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan RTR dalam hal berpotensi melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan/kegiatan yang tidak sejalan dengan RTR.
19. Pemohon adalah orang, badan hukum, atau kelompok orang yang mengajukan permohonan pemberian Insentif dan/atau pengenaan Disinsentif.
20. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
21. Rapat Terbatas yang selanjutnya disebut Ratas adalah forum pembahasan yang dipimpin oleh Gubernur untuk memberikan keputusan terhadap permohonan peningkatan nilai KLB, termasuk bentuk dan nilai kontribusi serta jangka waktu pemenuhannya.
22. Peningkatan Nilai KLB adalah penambahan besaran nilai KLB melebihi ketentuan dasar yang ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), yang dapat diberikan melalui mekanisme Insentif atau Disinsentif dengan disertai kontribusi.

23. Bus Raya Terpadu atau *Bus Rapid Transit* yang selanjutnya disingkat BRT adalah angkutan umum massal cepat dengan menggunakan bus pada jalur khusus.
24. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan yang selanjutnya disingkat KKOP adalah wilayah daratan dan/atau perairan serta ruang udara di sekitar bandar udara yang digunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.
25. Persetujuan Prinsip adalah surat persetujuan dari Gubernur atas permohonan Peningkatan Nilai KLB yang memuat nilai kontribusi, bentuk kontribusi, dan jangka waktu pemenuhan kontribusi.
26. Titik Transit adalah lokasi tempat terjadinya pertemuan, perpindahan atau intergrasi antar moda transportasi umum.
27. Hunian Berimbang adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang berupa kewajiban penyediaan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
28. Jakarta Satu adalah portal yang menyediakan informasi data spasial di wilayah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan hasil integrasi data dari kumpulan Perangkat Daerah atau unit kerja di lingkungan Provinsi DKI Jakarta.
29. Fungsi Campuran (*mixed use*) adalah bangunan gedung yang menggabungkan dua atau lebih fungsi meliputi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau khusus.

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Gubernur ini terdiri atas:

- a. Peningkatan Nilai KLB;
- b. lokasi pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif serta batas Peningkatan Nilai KLB;
- c. bentuk kontribusi;
- d. tata cara perhitungan nilai kontribusi;
- e. prosedur Peningkatan Nilai KLB;
- f. sanksi administratif; dan
- g. pemantauan dan evaluasi.

Pasal 3

- (1) Peraturan Gubernur ini sebagai pedoman bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam melaksanakan pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif kepada Pemohon dalam Peningkatan Nilai KLB.

- (2) Pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
- a. mendorong pemanfaatan ruang yang optimal, intensif, dan berkelanjutan sesuai dengan RTR;
 - b. mengarahkan pertumbuhan bangunan vertikal agar sesuai dengan kapasitas dan daya dukung infrastruktur kota;
 - c. menyediakan mekanisme yang adil dan terukur dalam pengelolaan nilai tambah ruang akibat Peningkatan Nilai KLB;
 - d. mendukung pembiayaan pembangunan Sarana Umum dan Prasarana Umum melalui kontribusi dari Peningkatan Nilai KLB; dan
 - e. mengendalikan dampak lingkungan, sosial, dan ekonomi dari peningkatan intensitas bangunan di wilayah perkotaan.

Pasal 4

Pelaksanaan kebijakan pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 harus mengacu pada prinsip:

- a. pemanfaatan ruang yang berkelanjutan dan efisien;
- b. redistribusi nilai tambah pembangunan kepada publik;
- c. pengendalian pertumbuhan vertikal yang terukur dan terintegrasi dengan kapasitas infrastruktur; dan
- d. sinkronisasi dengan kebijakan pembangunan kawasan strategis dan sistem transportasi perkotaan.

BAB II

PENINGKATAN NILAI KLB

Pasal 5

- (1) Pemberian Insentif kepada Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) berupa Peningkatan Nilai KLB merupakan bentuk balas jasa dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada Pemohon atas kontribusi dalam bentuk pembangunan dan penyerahan Prasarana, fasilitas publik tertentu, dan/atau ruang terbuka publik.
- (2) Pengenaan Disinsentif kepada Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) berupa kewajiban memberikan kontribusi dalam bentuk pembangunan dan penyerahan Prasarana, fasilitas publik tertentu, dan/atau ruang terbuka publik.

- (3) Kewajiban memberikan kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bentuk kewajiban Pemohon dalam memberikan kompensasi atau imbalan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akibat dari Peningkatan Nilai KLB.

Pasal 6

Lokasi yang dimohonkan untuk Peningkatan Nilai KLB dengan diberikan Insentif atau dikenakan Disinsentif, dipengaruhi oleh kedekatan dengan titik transit guna mendukung perwujudan RTR, antara lain:

- a. pemusatan kegiatan dan 70% (tujuh puluh persen) penduduk di sekitar titik transit; dan
- b. perwujudan 55% (lima puluh lima persen) perjalanan penduduk menggunakan transportasi publik.

Pasal 7

Peningkatan Nilai KLB sebagai bentuk pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dapat dimohonkan oleh masyarakat sebagai Pemohon.

Pasal 8

Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 yaitu:

- a. orang perorangan, merupakan individu warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah dan/atau bangunan dan mengajukan permohonan Peningkatan Nilai KLB atas nama pribadi;
- b. badan hukum, merupakan badan usaha atau lembaga yang berbadan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memiliki kewenangan hukum untuk mengajukan permohonan Peningkatan Nilai KLB; dan/atau
- c. kelompok orang, merupakan kumpulan individu yang tidak berbadan hukum namun secara bersama-sama memiliki hak atas tanah dan/atau bangunan serta mengajukan permohonan Peningkatan Nilai KLB secara kolektif.

Pasal 9

- (1) Selain masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 permohonan Peningkatan Nilai KLB dapat dimohonkan oleh instansi pemerintah.
- (2) Instansi pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan instansi atau lembaga Pemerintah maupun pemerintah daerah yang mengajukan permohonan Peningkatan Nilai KLB atas barang milik negara atau barang milik daerah untuk mendukung Kepentingan Umum.

BAB III

LOKASI PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF
SERTA BATAS PENINGKATAN NILAI KOEFISIEN LANTAI
BANGUNAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 10

- (1) Pemberian Insentif kepada Pemohon dalam bentuk Peningkatan Nilai KLB diterapkan pada lokasi LP dengan kriteria:
 - a. di dalam radius titik transit; dan/atau
 - b. kawasan yang didorong pertumbuhannya sebagaimana ditetapkan dalam RTR.
- (2) Pengenaan Disinsentif kepada Pemohon berupa kewajiban memberikan kontribusi dalam bentuk pembangunan sarana Prasarana Umum sebagai akibat Peningkatan Nilai KLB pada lokasi LP dengan kriteria:
 - a. di luar radius titik transit; dan/atau
 - b. kawasan yang dikendalikan pertumbuhannya sebagaimana ditetapkan dalam RTR.

Pasal 11

- (1) Radius titik transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a dan ayat (2) huruf a dibedakan berdasarkan jenis sarana angkutan umum massal yang dilayani meliputi:
 - a. sarana angkutan umum massal berbasis rel, berada di dalam radius 0 m (nol meter) sampai dengan 800 m (delapan ratus meter) dari titik transit; dan
 - b. sarana angkutan umum massal berbasis BRT, berada di dalam radius 0 m (nol meter) sampai dengan 200 m (dua ratus meter) dari titik transit.
- (2) LP yang dimohonkan untuk Peningkatan Nilai KLB dalam radius 0 m (nol meter) sampai dengan 800 m (delapan ratus meter) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikenakan pembatasan parkir mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Gubernur mengenai tata bangunan.
- (3) Ketentuan pembatasan parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak terbatas dalam radius titik transit.

- (4) Penetapan titik transit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti titik tengah dari stasiun angkutan umum massal berbasis rel yaitu *Mass Rapid Transit* (MRT), Kereta Rel Listrik (KRL) dan *Light Rail Transit* (LRT) dan/atau halte BRT untuk angkutan umum berbasis jalan, yang sudah terbangun dan beroperasi.
- (5) Titik tengah dari angkutan umum massal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengacu pada peta dalam sistem Jakarta Satu.

Pasal 12

- (1) Lokasi yang tidak diperbolehkan untuk dilakukan Peningkatan Nilai KLB, antara lain:
 - a. lokasi yang terdapat bangunan cagar budaya; dan
 - b. lokasi yang telah ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana dalam RTR.
- (2) Dalam hal lokasi yang terdapat bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a akan dilakukan Peningkatan Nilai KLB, harus terlebih dahulu mendapat saran, masukan atau pertimbangan dari tim ahli pelestarian dan/atau tim ahli cagar budaya.

Bagian Kedua

Lokasi Pemberian Insentif

Pasal 13

- (1) Pemberian Insentif pada lokasi LP di dalam radius titik transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a hanya dapat diberikan pada zona:
 - a. perdagangan dan jasa (K);
 - b. sarana dan Prasarana Umum (SPU);
 - c. perkantoran (KT); dan
 - d. perumahan (R).
- (2) Pemberian Insentif Peningkatan Nilai KLB pada zona perumahan (R) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d hanya diperbolehkan untuk membangun rumah susun umum sesuai ketentuan dalam RTR.

Pasal 14

- (1) Kawasan yang didorong pertumbuhannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b, meliputi:

- a. Zona Bonus;
 - b. kawasan strategis pertumbuhan ekonomi; dan/atau
 - c. kawasan Bandar Kemayoran.
- (2) Lokasi LP pada kawasan yang didorong pertumbuhannya pada kawasan strategis pertumbuhan ekonomi dan kawasan Bandar Kemayoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c diberikan pada zona:
- a. perdagangan dan jasa (K);
 - b. sarana dan Prasarana Umum (SPU); dan
 - c. perkantoran (KT).

Pasal 15

Peta lokasi pemberian Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Bagian Ketiga

Lokasi Pengenaan Disinsentif

Pasal 16

Pengenaan Disinsentif pada lokasi LP di luar radius titik transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a diberikan pada zona:

- a. perdagangan dan jasa (K);
- b. sarana dan Prasarana Umum (SPU); dan
- c. perkantoran (KT).

Pasal 17

- (1) Kawasan yang dikendalikan pertumbuhannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b meliputi:
- a. kawasan strategis sosial dan budaya kecuali kawasan Bandar Kemayoran;
 - b. kawasan strategis fungsi dan daya dukung lingkungan hidup; dan
 - c. kawasan cagar budaya.
- (2) Lokasi LP pada kawasan yang dikendalikan pertumbuhannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan pada zona:
- a. perdagangan dan jasa (K);
 - b. sarana dan Prasarana Umum (SPU); dan
 - c. perkantoran (KT).

Pasal 18

Peta lokasi pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Bagian Keempat

Penentuan Batas Maksimal Peningkatan Nilai KLB

Pasal 19

- (1) Peningkatan Nilai KLB hanya dapat diberikan dalam batas maksimal nilai KLB yang ditetapkan dalam ketentuan RTR.
- (2) Batas maksimal nilai KLB dalam Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. pada lokasi LP di dalam kawasan radius titik transit berbasis rel dan BRT dapat diberikan Peningkatan Nilai KLB sesuai ketentuan dalam RTR;
 - b. pada lokasi LP di kawasan yang didorong pertumbuhannya yang termasuk dalam Zona Bonus dapat diberikan Peningkatan Nilai KLB sesuai ketentuan dalam RTR;
 - c. pada lokasi lahan di kawasan yang didorong pertumbuhannya yang termasuk dalam kawasan strategis pertumbuhan ekonomi dapat diberikan Peningkatan Nilai KLB maksimal sebesar 2,0 (dua koma nol) kali KLB yang ditetapkan dalam RTR;
 - d. pada lokasi lahan di luar kawasan radius titik transit sarana angkutan umum massal berbasis rel dan BRT dapat diberikan Peningkatan Nilai KLB maksimal sebesar 1,5 (satu koma lima) kali KLB yang ditetapkan dalam RTR; dan
 - e. pada lokasi lahan di kawasan yang dikendalikan dapat diberikan Peningkatan Nilai KLB maksimal sebesar 1,5 (satu koma lima) kali KLB yang ditetapkan dalam RTR.
- (3) Ketentuan KLB maksimal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditampilkan dalam sistem Jakarta Satu.

Pasal 20

- (1) Dalam hal LP berada dalam beberapa zona atau lebih, maka perhitungan batas maksimal nilai KLB mengacu pada strata sebagai berikut:
 - a. kawasan yang dikendalikan pertumbuhannya;
 - b. kawasan di dalam radius titik transit berbasis rel;

- c. kawasan di dalam radius titik transit berbasis BRT;
 - d. kawasan yang didorong pertumbuhannya; dan
 - e. kawasan di luar radius titik transit.
- (2) Strata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menunjukkan prioritas penentuan batas maksimal nilai KLB.
- (3) Dalam hal batas maksimal nilai KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) masih berada di atas batasan KKOP, maka berlaku ketentuan KKOP.

BAB IV

BENTUK KONTRIBUSI

Pasal 21

- (1) Pemohon yang mengajukan permohonan pemberian Insentif berupa Peningkatan Nilai KLB melaksanakan pembangunan kontribusi berupa Prasarana, fasilitas publik tertentu, dan/atau ruang terbuka publik dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- (2) Pemohon yang dikenakan Disinsentif atas permohonan Peningkatan Nilai KLB menyelesaikan terlebih dahulu pembangunan kewajiban kontribusi berupa Prasarana, fasilitas publik tertentu, dan/atau ruang terbuka publik dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebelum mengajukan permohonan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Pasal 22

- (1) Kontribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dihitung berdasarkan nilai kontribusi dalam rupiah per meter persegi peningkatan luas lantai.
- (2) Bentuk kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. konstruksi Ruang Terbuka Hijau (RTH) publik;
 - b. konstruksi rumah susun umum;
 - c. konstruksi Waduk atau Situ;
 - d. infrastruktur;
 - e. jalur dan peningkatan kualitas fasilitas pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum; dan/atau
 - f. jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum.

- (3) Bentuk infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 pengolahan air limbah setempat;
 - g. infrastruktur sistem pengolahan persampahan;
 - h. infrastruktur telekomunikasi dan informatika;
 - i. infrastruktur ketenagalistrikan;
 - j. infrastruktur minyak, 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; atau
 - w. infrastruktur perekonomian.
- (4) Bentuk kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan oleh Perangkat Daerah Teknis dengan kriteria sebagai berikut:
- a. kegiatan prioritas daerah; dan/atau
 - b. kegiatan lainnya yang termuat dalam dokumen perencanaan pembangunan daerah yang telah ditetapkan.
- (5) Usulan bentuk kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit memuat bentuk kontribusi, perkiraan biaya, pra rancangan (*basic design*), serta perkiraan waktu pelaksanaan pekerjaan.

Pasal 23

- (1) Pembangunan dan penyerahan kontribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 termasuk perbaikan dan penyerahan fasilitas penunjang.
- (2) Pembangunan dan penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diutamakan pada lahan yang merupakan barang milik daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- (3) Pembangunan dan penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 yang merupakan barang milik daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta harus mencantumkan Kartu Inventaris Barang (KIB) dan/atau Daftar Inventaris Barang (DIB).
- (4) Besaran nilai kontribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) yaitu sama dengan nilai pembangunan Prasarana dan Sarana Umum yang dihitung berdasarkan:
 - a. biaya pembangunan fisik, pembelian barang bergerak dan/atau pembelian barang tidak bergerak;
 - b. biaya retribusi perizinan pembangunan;
 - c. biaya konsultan perencanaan dan pengawasan pembangunan yang diperlukan dalam merealisasikan pemenuhan kontribusi;
 - d. pajak-pajak antara lain Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penghasilan (PPH), dan/atau pajak-pajak terkait; dan/atau
 - e. biaya kantor jasa penilai publik.

- (5) Dalam hal pajak-pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d terdapat sanksi dan/atau denda pajak atas Peningkatan Nilai KLB, maka tidak dapat diperhitungkan sebagai bagian dari besaran nilai kontribusi atas Peningkatan Nilai KLB.

Pasal 24

- (1) Pembangunan rumah susun umum pada lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a, tidak dikenakan kontribusi atas Peningkatan Nilai KLB.
- (2) Penambahan kegiatan rumah susun umum dalam pengembangan konsep Fungsi Campuran (*mixed use*) pada lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a, tidak dikenakan kontribusi atas Peningkatan Nilai KLB.
- (3) Dalam hal pengembangan konsep Fungsi Campuran (*mixed use*) terdapat kegiatan rumah susun komersial, Peningkatan Nilai KLB pada penambahan kegiatan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak termasuk kewajiban penyediaan hunian berimbang.

BAB V

TATA CARA PERHITUNGAN NILAI KONTRIBUSI

Bagian Kesatu

Perhitungan Nilai Kontribusi

Pasal 25

- (1) Nilai kontribusi dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$K = I_k \times L \times NJOP \times I_{eg}$$

Keterangan:

K = nilai kontribusi (Rp)

I_k = indeks kawasan

L = besaran luas lantai bangunan yang ditingkatkan (m²)

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak bumi yang akan dibangun (Rp/m²)

I_{eg} = indeks pertumbuhan ekonomi

- (2) Indeks kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan indeks yang menggambarkan tipologi tingkat pertumbuhan dan pengembangan pembangunan di Provinsi DKI Jakarta.

- (3) Besaran luas lantai bangunan yang ditingkatkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh melebihi batas maksimal nilai KLB yang telah ditetapkan.
- (4) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi yang digunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai pada saat permohonan Peningkatan Nilai KLB dimohonkan.
- (5) Dalam hal Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi tahun berkenaan belum ditetapkan, maka menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi tahun sebelumnya.
- (6) Apabila pada lahan yang ditingkatkan terdapat beberapa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi, maka penentuan besaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi yang digunakan untuk perhitungan nilai kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi rata-rata.
- (7) Rumus menghitung Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi rata-rata sebagaimana dimaksud pada ayat (6) sebagai berikut:

$$NJOP_R = \frac{(NJOP_1 \times L_1) + (NJOP_2 \times L_2) + \dots + (NJOP_n \times L_n)}{(L_1 + L_2 + \dots + L_n)}$$

Keterangan:

- NJOP_R = Nilai Jual Objek Pajak bumi rata-rata (Rp)
- NJOP_n = Nilai Jual Objek Pajak bumi ke-n (Rp)
- L_n = luas lahan (m²) ke-n

- (8) Indeks pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan indeks yang ditentukan berdasarkan situasi dan kondisi makroekonomi nasional dan daerah, serta mencerminkan kecenderungan pertumbuhan ekonomi pada saat permohonan Peningkatan Nilai KLB diajukan.
- (9) Besaran indeks pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dapat bernilai:
 - a. sama dengan 1,0 (satu koma nol) apabila situasi dan kondisi makroekonomi nasional dan daerah normal;
 - b. kurang dari 1,0 (satu koma nol) apabila situasi dan kondisi makroekonomi nasional dan daerah pada saat terjadi perlambatan pertumbuhan (krisis); atau
 - c. lebih dari 1,0 (satu koma nol) apabila situasi dan kondisi makroekonomi nasional dan daerah pada saat terjadi percepatan pertumbuhan ekonomi.

- (10) Situasi dan kondisi makroekonomi nasional dan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (9) huruf b dan huruf c berpedoman pada indikator ekonomi pada data nasional dan daerah yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS).
- (11) Apabila terjadi situasi dan kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) huruf b dan huruf c, maka dilakukan penyesuaian besaran indeks pertumbuhan ekonomi yang ditetapkan dalam keputusan gubernur.
- (12) Penerbitan keputusan gubernur terkait situasi dan kondisi makroekonomi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (11) dikoordinasikan oleh Asisten Perekonomian dan Keuangan Sekda Provinsi DKI Jakarta.

Bagian Kedua

Penetapan Indeks Kawasan

Paragraf 1

Umum

Pasal 26

Penetapan nilai indeks kawasan dilaksanakan berdasarkan pembagian zona untuk mendapatkan perhitungan Peningkatan Nilai KLB.

Pasal 27

- (1) Pembagian zona sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dibagi menjadi 3 (tiga) zona berdasarkan tingkat pertumbuhan dan pengembangan kawasan meliputi:
 - a. zona wilayah I;
 - b. zona wilayah II; dan
 - c. zona wilayah III.
- (2) Zona wilayah I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kawasan dengan tingkat pertumbuhan dan pengembangan tinggi yang menjadi prioritas percepatan pembangunan serta didukung layanan infrastruktur dan aktivitas perkotaan yang tinggi dan beragam.
- (3) Zona wilayah II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kawasan dengan tingkat pertumbuhan dan pengembangan menengah yang diarahkan untuk peningkatan intensitas secara bertahap dan terkendali.
- (4) Zona wilayah III sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kawasan dengan tingkat pertumbuhan dan pengembangan rendah yang memerlukan pengendalian lebih ketat untuk menjaga keseimbangan ruang dan lingkungan.

- (5) Peta zona tingkat pertumbuhan dan pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Paragraf 2

Pemberian Insentif Indeks Kawasan

Pasal 28

- (1) Kawasan di dalam radius titik transit berbasis rel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a, dapat diberikan Insentif dengan besaran indeks kawasan sebagai berikut:
 - a. zona wilayah I sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen);
 - b. zona wilayah II sebesar 15% (lima belas persen); dan
 - c. zona wilayah III sebesar 17,5% (tujuh belas koma lima persen).
- (2) Kawasan di dalam radius titik transit berbasis BRT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b, dapat diberikan Insentif dengan besaran indeks kawasan sebagai berikut:
 - a. zona wilayah I sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen);
 - b. zona wilayah II sebesar 15% (lima belas persen); dan
 - c. zona wilayah III sebesar 17,5% (tujuh belas koma lima persen).
- (3) Kawasan yang didorong pertumbuhannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, dapat diberikan Insentif dengan besaran indeks kawasan sebagai berikut:
 - a. zona wilayah I sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen);
 - b. zona wilayah II sebesar 15% (lima belas persen); dan
 - c. zona wilayah III sebesar 17,5% (tujuh belas koma lima persen).

Paragraf 3

Pengenaan Disinsentif Indeks Kawasan

Pasal 29

- (1) Kawasan di luar radius titik transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, dapat dikenakan Disinsentif dengan besaran indeks kawasan sebagai berikut:

- a. zona wilayah I sebesar 30% (tiga puluh persen);
 - b. zona wilayah II sebesar 35% (tiga puluh lima persen); dan
 - c. zona wilayah III sebesar 40% (empat puluh persen).
- (2) Kawasan yang dikendalikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, dapat dikenakan Disinsentif dengan besaran indeks kawasan sebagai berikut:
- a. zona wilayah I sebesar 30% (tiga puluh persen);
 - b. zona wilayah II sebesar 35% (tiga puluh lima persen); dan
 - c. zona wilayah III sebesar 40% (empat puluh persen).
- (3) Dalam hal LP berada dalam beberapa zona atau lebih, maka besaran indeks kawasan yang digunakan dalam perhitungan Peningkatan Nilai KLB mengacu pada strata sebagai berikut:
- a. kawasan di dalam radius titik transit berbasis rel;
 - b. kawasan di dalam radius titik transit berbasis BRT;
 - c. kawasan yang didorong;
 - d. kawasan di luar radius titik transit; dan
 - e. kawasan yang dikendalikan.
- (4) Strata sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menunjukkan urutan prioritas penentuan indeks kawasan dalam perhitungan nilai KLB.

BAB VI

PROSEDUR PENINGKATAN NILAI KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN

Bagian Kesatu

Persyaratan Permohonan Peningkatan Nilai KLB

Pasal 30

- (1) Permohonan Peningkatan Nilai KLB harus memenuhi:
 - a. persyaratan administrasi; dan
 - b. persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. salinan digital Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon;
 - b. salinan digital Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - c. salinan digital akta pendirian badan hukum bagi Pemohon berbadan hukum;

- d. salinan digital surat bukti kepemilikan LP yang dilegalisir notaris;
 - e. surat pernyataan dari instansi pemerintah untuk LP milik pemerintah;
 - f. salinan digital tanda bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) LP yang dimohon tahun berjalan atau 1 (satu) tahun sebelumnya;
 - g. gambar arsitektur bangunan;
 - h. salinan digital dokumen perizinan yang pernah diterbitkan; dan
 - i. pernyataan kesanggupan pemenuhan kontribusi dalam jangka waktu tertentu yang dituangkan dalam akta notarial.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. kajian dampak lalu lintas; dan
 - b. proposal rencana pembangunan.
- (4) Dalam hal LP berada di lokasi penerapan pengenaan Disinsentif persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilengkapi dengan kajian daya dukung dan daya tampung kawasan.
- (5) Kajian daya dukung dan daya tampung kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), paling sedikit memuat:
- a. ketersediaan layanan jaringan utilitas;
 - b. ketersediaan layanan jaringan air perpipaan;
 - c. kapasitas sistem pengendalian banjir dan drainase;
 - d. ketersediaan dan kapasitas Prasarana transportasi;
 - e. ketersediaan ruang terbuka dan ruang publik; dan
 - f. analisis dampak sosial.
- (6) Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan oleh Pemohon.

Bagian Kedua

Tata Cara Permohonan Peningkatan Nilai KLB

Pasal 31

- (1) Pemohon harus mengajukan surat permohonan Peningkatan Nilai KLB kepada Gubernur dengan tembusan kepada Sekretaris Daerah serta Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang dan mengunggah dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) melalui sistem Jakarta Satu.

- (2) Pemohon melakukan delineasi atas LP dan perhitungan mandiri dalam sistem Jakarta Satu berdasarkan rumus perhitungan besaran nilai kontribusi Peningkatan Nilai KLB.
- (3) Setelah Pemohon melakukan delineasi atas LP dan perhitungan mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemohon akan memperoleh informasi berupa:
 - a. LP dengan keterangan berada dalam wilayah penerapan pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif; dan
 - b. besaran nilai kontribusi.

Pasal 32

- (1) Persyaratan yang telah diunggah oleh Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, selanjutnya diberikan disposisi oleh Gubernur kepada:
 - a. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang untuk melakukan penilaian administrasi dan teknis;
 - b. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah untuk melakukan penilaian kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi; dan
 - c. biro yang mengoordinasikan urusan pemerintahan di bidang pembangunan dan lingkungan hidup untuk menyelaraskan antara besaran kontribusi dengan usulan bentuk kontribusi.
- (2) Perangkat Daerah dan/atau biro sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menindaklanjuti sesuai tugas dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak menerima disposisi Gubernur.
- (3) Perangkat Daerah dan/atau biro sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melaporkan hasil pelaksanaan tugas kepada Sekretaris Daerah dan selanjutnya dilakukan verifikasi bersama dengan Perangkat Daerah terkait dalam waktu paling lama 4 (empat) hari kerja sejak diterimanya laporan.
- (4) Dalam hal permohonan berada pada Kawasan Berorientasi Transit yang telah ditetapkan dan telah terdapat pengelola kawasan, maka pengelola kawasan dapat disertakan dalam verifikasi bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang menyiapkan bahan dan mengoordinasikan persiapan pelaksanaan Ratas Gubernur paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah terlaksananya verifikasi bersama permohonan Peningkatan Nilai KLB.

- (6) Dalam hal dokumen persyaratan yang diunggah Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a belum sesuai maka Pemohon wajib melengkapi dalam waktu paling lama 1 (satu) hari kerja.
- (7) Apabila dalam waktu paling lama 1 (satu) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Pemohon tidak dapat melengkapi dokumen persyaratan maka permohonan dinyatakan batal dan harus mengajukan permohonan kembali.

Pasal 33

- (1) Sekretaris Daerah melaporkan hasil verifikasi bersama atas permohonan Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 kepada Gubernur dalam Ratas.
- (2) Gubernur memberikan persetujuan terhadap permohonan Peningkatan Nilai KLB yang memuat nilai kontribusi, bentuk kontribusi, dan jangka waktu pemenuhan kontribusi dalam Ratas.
- (3) Persetujuan terhadap permohonan Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditindaklanjuti dengan penerbitan Persetujuan Prinsip yang dikoordinasikan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diputuskan dalam Ratas.
- (4) Persetujuan Prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditandatangani oleh Gubernur serta disampaikan kepada Pemohon dan Perangkat Daerah Teknis melalui sistem Jakarta Satu.
- (5) Dalam hal Gubernur tidak menyetujui permohonan Peningkatan Nilai KLB, penolakan permohonan disampaikan kepada Pemohon melalui sistem Jakarta Satu.
- (6) Dalam hal Gubernur memerintahkan untuk mengkaji ulang maka Sekretaris Daerah mengoordinasikan pembahasan kembali dibantu oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang.

Bagian Ketiga

Pemenuhan Kontribusi

Pasal 34

- (1) Berdasarkan Persetujuan Prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) Pemohon wajib melaksanakan pemenuhan kontribusi sesuai dengan nilai kontribusi, bentuk kontribusi, dan jangka waktu pemenuhan kontribusi.

- (2) Dalam pelaksanaan pemenuhan kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemohon berkoordinasi dengan Perangkat Daerah Teknis sesuai dengan jenis pembangunan dan penyerahan kontribusi yang telah ditetapkan.
- (3) Berdasarkan Persetujuan Prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemohon berkontrak dengan perangkat proyek dan memproses perizinan untuk pemenuhan kontribusi.
- (4) Setelah Pemohon selesai melakukan pemenuhan bentuk kontribusi, Pemohon dapat memproses serah terima kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan aset daerah dengan terlebih dahulu mendapatkan dokumen:
 - a. pemeriksaan fisik dan teknis dari Perangkat Daerah Teknis; dan
 - b. hasil penilaian akhir dari kantor jasa penilai publik.
- (5) Berdasarkan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan aset daerah menerbitkan Berita Acara Serah Terima (BAST) sebagai bukti bahwa Pemohon telah melaksanakan penyelesaian pemenuhan kontribusi.

Pasal 35

- (1) Dalam hal Pemohon belum berkontrak dengan seluruh perangkat proyek dalam jangka waktu 90 (sembilang puluh) hari kalender setelah penerbitan Persetujuan Prinsip, maka proses permohonan akan dibatalkan dan diulang kembali dari tahap awal permohonan.
- (2) Perangkat proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri dari:
 - a. konsultan perencana;
 - b. manajemen konstruksi; dan
 - c. kontraktor.

Pasal 36

- (1) Pemohon yang diberikan Insentif berupa Peningkatan Nilai KLB dapat melaksanakan pembangunan dengan Peningkatan Nilai KLB pada LP setelah memperoleh Persetujuan Prinsip dan dokumen kontrak dengan seluruh perangkat proyek dalam rangka pemenuhan kontribusi.
- (2) Nilai kontribusi yang telah ditetapkan dalam Persetujuan Prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatatkan sebagai piutang daerah pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang.

- (3) Pencatatan piutang daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan setelah Pemohon menyampaikan dokumen kontrak melalui sistem Jakarta Satu.
- (4) Pemohon yang dikenakan Disinsentif atas permohonan Peningkatan Nilai KLB dapat melaksanakan pembangunan dengan Peningkatan Nilai KLB pada LP setelah pemenuhan kontribusinya selesai dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 37

- (1) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan aset daerah mengunggah dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST) atas pemenuhan kontribusi ke dalam sistem Jakarta Satu paling lama 1 (satu) hari kerja sejak dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST) ditandatangani.
- (2) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang melaporkan hasil pemenuhan kontribusi kepada Sekretaris Daerah.
- (3) Sekretaris Daerah melaporkan hasil pemenuhan kontribusi kepada Gubernur.
- (4) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang memproses keputusan gubernur yang memuat besaran kontribusi, nilai Peningkatan Nilai KLB yang diperoleh, dan bentuk pemenuhan kontribusi paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diunggahnya Berita Acara Serah Terima (BAST) dalam sistem Jakarta Satu.
- (5) Keputusan Gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Pemohon melalui sistem Jakarta Satu.

Pasal 38

- (1) Dalam hal terdapat selisih besaran nilai kontribusi antara yang tercantum dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) dengan Persetujuan Prinsip, maka Pemohon dikenakan bentuk kontribusi lainnya yang dikoordinasikan oleh Sekretaris Daerah.
- (2) Dalam hal Pemohon tidak dapat menyelesaikan pemenuhan kontribusi sesuai dengan Persetujuan Prinsip maka Pemohon dapat mengajukan permohonan penyesuaian Peningkatan Nilai KLB.
- (3) Dalam hal Pemohon mengajukan permohonan penyesuaian Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka dilakukan perhitungan ulang.

- (4) Proses permohonan penyesuaian Peningkatan Nilai KLB melalui perhitungan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilaksanakan secara *mutatis mutandis* sesuai ketentuan dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 33.

Pasal 39

- (1) Dalam hal terdapat kekurangan pemenuhan kontribusi sesuai rekomendasi atas pemeriksaan yang dilakukan oleh Aparat Pengawasan Intern Pemerintah (APIP) dan pengawas eksternal lainnya, maka terhadap kekurangan pemenuhan kontribusi tersebut menjadi tanggung jawab Pemohon.
- (2) Terhadap kekurangan pemenuhan kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sisa pemenuhan kontribusi dapat dikoordinasikan kembali dengan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang.

Pasal 40

Ketentuan teknis mengenai tata cara pelayanan pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif dalam Peningkatan Nilai KLB ditetapkan dengan keputusan gubernur.

BAB VII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 41

- (1) Pemohon yang tidak melaksanakan pemenuhan kontribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. teguran tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan pembangunan pada lokasi yang dimohon Peningkatan Nilai KLB; dan
 - c. penghentian atas permohonan Peningkatan Nilai KLB.
- (3) Teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri atas:
- a. teguran tertulis pertama; dan
 - b. teguran tertulis kedua.
- (4) Penghentian atas permohonan Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan penghentian proses Peningkatan Nilai KLB dengan cara menghitung:

- a. besaran nilai atas bentuk kontribusi yang telah dipenuhi secara tuntas dengan Peningkatan Nilai KLB yang diperoleh; dan/atau
 - b. besaran nilai atas bentuk kontribusi yang telah dipenuhi secara proporsional dengan Peningkatan Nilai KLB yang diperoleh.
- (5) Penghentian atas permohonan Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diakhiri dengan penerbitan Berita Acara Serah Terima (BAST) yang memperhitungkan besaran nilai kontribusi serta Pemohon dapat memproses serah terima kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan aset daerah dengan terlebih dahulu mendapatkan dokumen:
- a. pemeriksaan fisik dan teknis dari Perangkat Daerah Teknis; dan
 - b. hasil penilaian akhir dari kantor jasa penilai publik.
- (6) Berdasarkan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan aset daerah menerbitkan Berita Acara Serah Terima (BAST) atas bentuk kontribusi yang telah dipenuhi.
- (7) Sanksi administratif berupa teguran tertulis, penghentian sementara kegiatan pembangunan dan penghentian atas permohonan Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dikenakan pada Pemohon yang diberikan Insentif berupa Peningkatan Nilai KLB.
- (8) Sanksi administratif berupa teguran tertulis dan penghentian atas permohonan Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf c, dikenakan pada Pemohon yang dikenakan Disinsentif dalam Peningkatan Nilai KLB.
- (9) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang.

Pasal 42

- (1) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) sebagai akibat dari pemenuhan kontribusi yang tidak sesuai dengan nilai kontribusi, bentuk kontribusi, dan jangka waktu pemenuhan kontribusi karena kesalahan dari Pemohon.

- (2) Ketidaksesuaian pemenuhan kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan rekomendasi dari Perangkat Daerah Teknis dan disampaikan kepada Sekretaris Daerah.

Pasal 43

- (1) Sanksi administratif kepada Pemohon yang diberikan Insentif berupa Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (7) diberikan secara bertahap setelah jatuh tempo jangka waktu pemenuhan kontribusi yang ditetapkan dalam Persetujuan Prinsip mengenai Peningkatan Nilai KLB berdasarkan rekomendasi Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan penataan ruang mengenakan teguran tertulis pertama.
- (3) Apabila dalam 14 (empat belas) hari kerja sejak teguran tertulis pertama diterima, Pemohon belum memenuhi kontribusi, dikenakan teguran tertulis kedua.
- (4) Apabila dalam 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak teguran tertulis kedua diterima, Pemohon belum memenuhi kontribusi dan telah dilaksanakan Peningkatan Nilai KLB pada LP, dikenakan penghentian kegiatan sementara.
- (5) Apabila dalam 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak teguran tertulis kedua diterima, Pemohon belum memenuhi kontribusi dan belum dilaksanakan Peningkatan Nilai KLB pada LP, dikenakan pembatalan atas permohonan Peningkatan Nilai KLB.

Pasal 44

- (1) Sanksi administratif kepada Pemohon yang dikenakan Disinsentif dalam Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (8) diberikan secara bertahap setelah jatuh tempo jangka waktu pemenuhan kontribusi yang ditetapkan dalam Persetujuan Prinsip mengenai Peningkatan Nilai KLB berdasarkan rekomendasi Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan penataan ruang mengenakan teguran tertulis pertama.
- (3) Apabila dalam 14 (empat belas) hari kerja sejak teguran tertulis pertama diterima, Pemohon belum memenuhi kontribusi, dikenakan teguran tertulis kedua.
- (4) Apabila dalam 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak teguran tertulis kedua diterima, Pemohon belum memenuhi kontribusi dan belum melaksanakan Peningkatan Nilai KLB pada LP, dikenakan pembatalan atas permohonan Peningkatan Nilai KLB.

Pasal 45

Dalam hal setelah dikenakan penghentian sementara kegiatan dan/atau penghentian atas permohonan Peningkatan Nilai KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf b dan huruf c, Pemohon masih belum memenuhi kontribusi, namun pembangunan pada LP telah selesai, dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

PEMANTAUAN DAN EVALUASI

Pasal 46

Perangkat Daerah Teknis melaksanakan pemantauan dan evaluasi terhadap pemenuhan kontribusi secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan.

Pasal 47

- (1) Perangkat Daerah Teknis melaporkan hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 kepada Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekda Provinsi DKI Jakarta.
- (2) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekda Provinsi DKI Jakarta melaksanakan koordinasi pemantauan dan evaluasi terhadap pelaksanaan Peraturan Gubernur ini dibantu oleh Biro Pembangunan dan Lingkungan Hidup dengan melibatkan Perangkat Daerah sesuai tugas dan fungsi.
- (3) Hasil koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah setiap 3 (tiga) bulan sekali atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 48

- (1) Perizinan pelampauan nilai KLB yang telah diberikan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 210 Tahun 2016 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan seluruh pembangunan dan pemenuhan kompensasi telah diserahterimakan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

- (2) Dalam hal terjadi perubahan atau adendum terhadap izin prinsip, Persetujuan Prinsip, atau perjanjian pemenuhan kewajiban atas pelampauan nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah berlakunya Peraturan Gubernur ini, diselesaikan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 210 Tahun 2016 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan.
- (3) Dalam hal pembangunan dan pemenuhan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum diserahkan seluruhnya, maka pada LP yang sama tidak dapat dimohonkan kembali untuk Peningkatan Nilai KLB.

Pasal 49

- (1) Perizinan penambahan intensitas nilai KLB yang telah diberikan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit dan Peraturan Gubernur Nomor 50 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan seluruh pembangunan dan pemenuhan kontribusi telah diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan atau adendum terhadap Persetujuan Prinsip, keputusan gubernur, atau perjanjian pemenuhan kontribusi atas kompensasi pelampauan nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah berlakunya Peraturan Gubernur ini, diselesaikan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit dan Peraturan Gubernur Nomor 50 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit.
- (3) Dalam hal pembangunan dan pemenuhan kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum diserahkan seluruhnya, maka pada LP yang sama tidak dapat dimohonkan kembali untuk Peningkatan Nilai KLB.

Pasal 50

- (1) Perizinan penambahan luas lantai bangunan yang telah diberikan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 1 Tahun 2022 tentang Insentif Pembangunan Rumah Susun Umum Milik Tanpa Uang Muka dan Rumah Susun Umum Sewa dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan seluruh pembangunan dan pemenuhan kontribusi telah diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

- (2) Dalam hal terjadi perubahan atau adendum terhadap Persetujuan Prinsip pemberian Insentif pembangunan rumah susun umum milik tanpa uang muka berupa penambahan lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah berlakunya Peraturan Gubernur ini, diselesaikan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 1 Tahun 2022 tentang Insentif Pembangunan Rumah Susun Umum Milik Tanpa Uang Muka dan Rumah Susun Umum Sewa.
- (3) Dalam hal pembangunan dan pemenuhan kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum diserahterimakan seluruhnya, maka pada LP yang sama tidak dapat dimohonkan kembali untuk Peningkatan Nilai KLB.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 51

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, keputusan mengenai prosedur pelaksanaan pemenuhan kompensasi atas pelampauan nilai koefisien lantai bangunan yang telah ditetapkan, masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diubah berdasarkan Peraturan Gubernur ini.

Pasal 52

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Gubernur Nomor 210 Tahun 2016 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2016 Nomor 63010);
- b. Pasal 17 huruf e, huruf f dan huruf h dan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2019 Nomor 63005);
- c. Peraturan Gubernur Nomor 141 Tahun 2019 tentang Pengembangan Kawasan Naturalisasi Sungai, Kali, Waduk, Embung dan Situ (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2019 Nomor 73011);
- d. Pasal 17 huruf e, huruf f dan huruf h, Pasal 35A, Pasal 35B ayat (4) Peraturan Gubernur Nomor 50 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2021 Nomor 63004); dan
- e. Peraturan Gubernur Nomor 1 Tahun 2022 tentang Insentif Pembangunan Rumah Susun Umum Milik Tanpa Uang Muka dan Rumah Susun Umum Sewa (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2022 Nomor 73001),

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 53

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 7 April 2026

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

PRAMONO ANUNG

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 2026

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

UUS KUSWANTO

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2026 NOMOR 73003

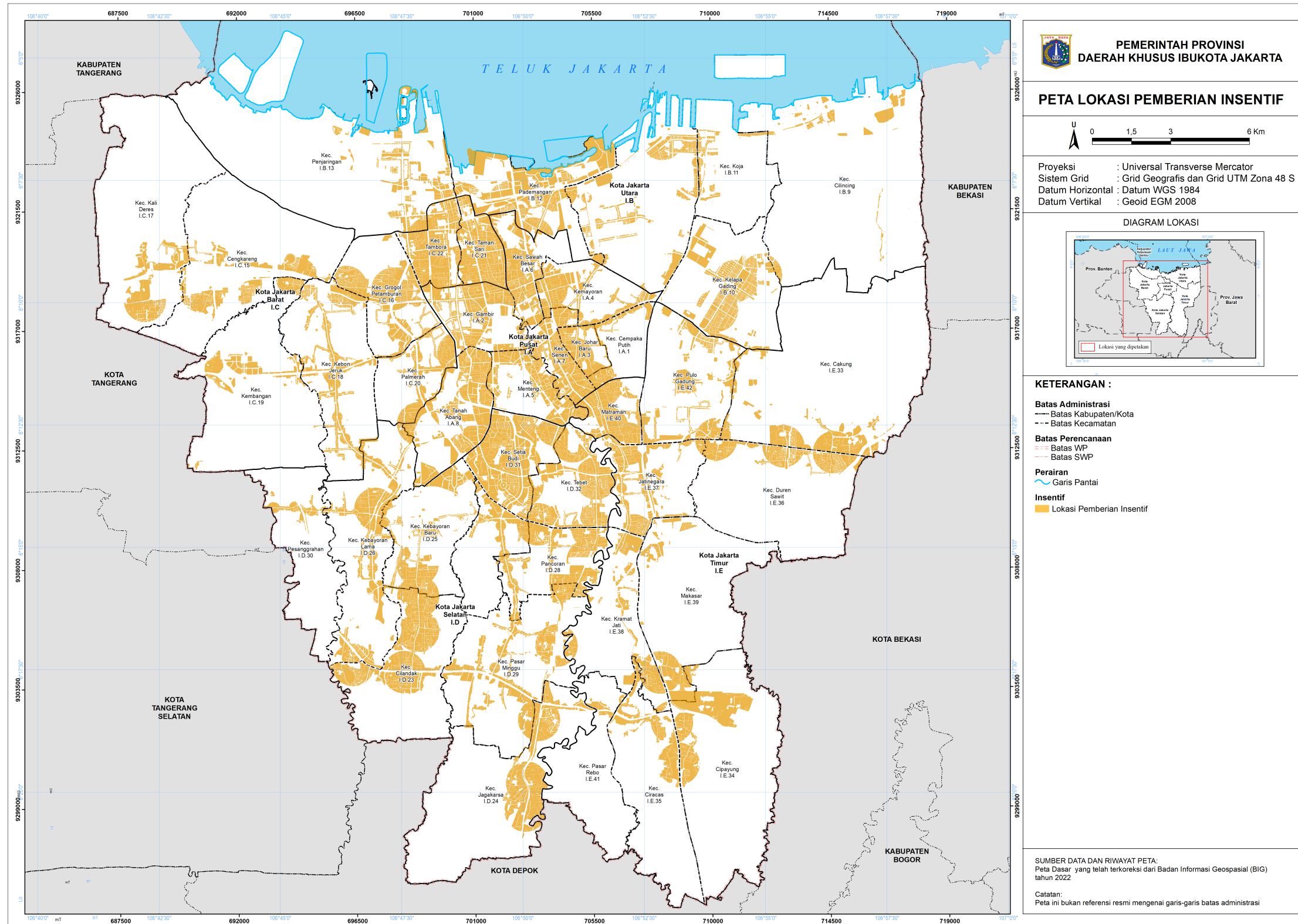
Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



Sigit Pratama Yudha

SIGIT PRATAMA YUDHA
NIP. 197612062002121009

LAMPIRAN I
 PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
 IBUKOTA JAKARTA
 NOMOR 11 TAHUN 2026
 TENTANG
 PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM
 PENINGKATAN NILAI KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN

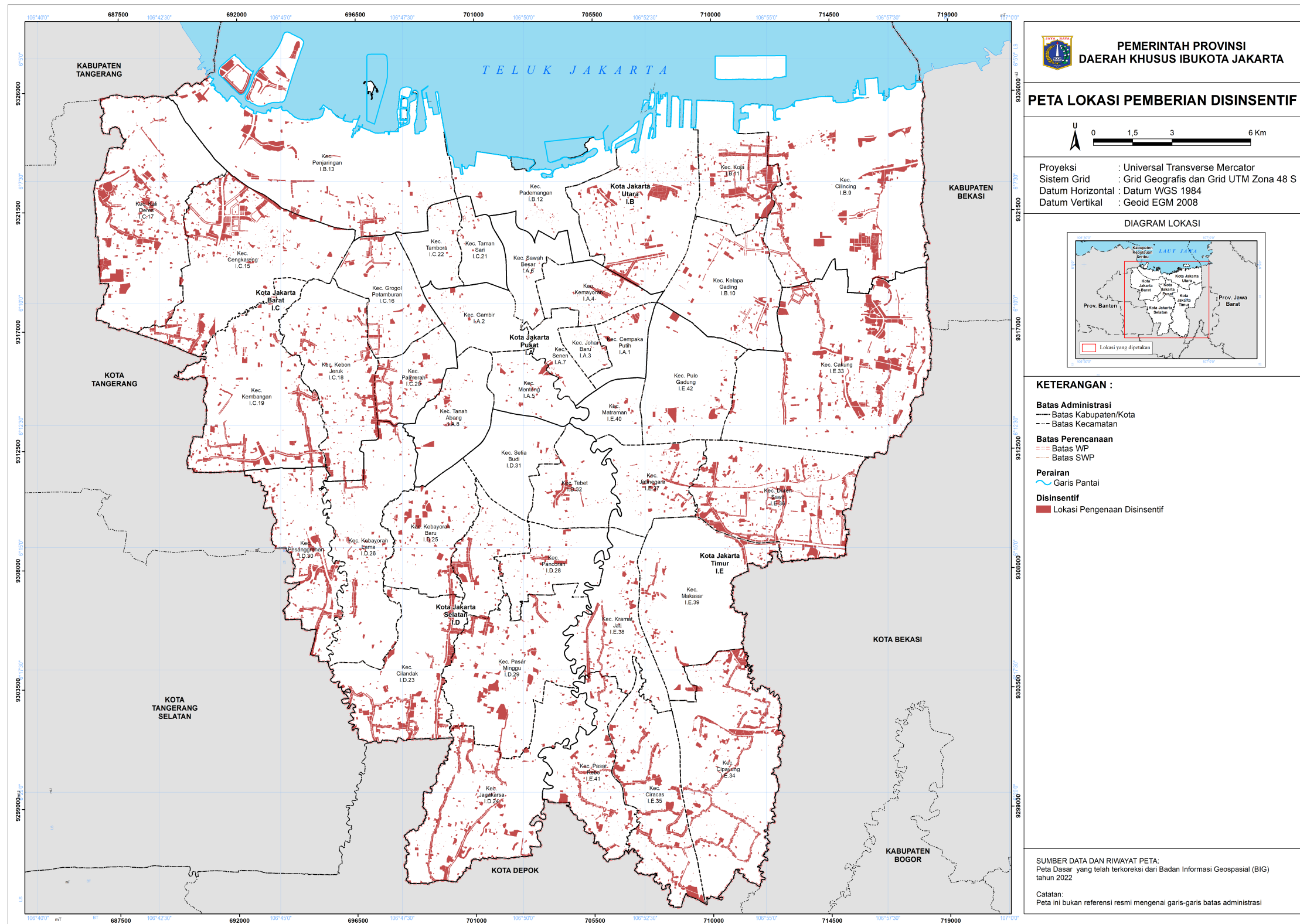


GUBERNUR DAERAH KHUSUS
 IBUKOTA JAKARTA,

ttd

PRAMONO ANUNG

LAMPIRAN II
 PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
 IBUKOTA JAKARTA
 NOMOR 11 TAHUN 2026
 TENTANG
 PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM
 PENINGKATAN NILAI KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN

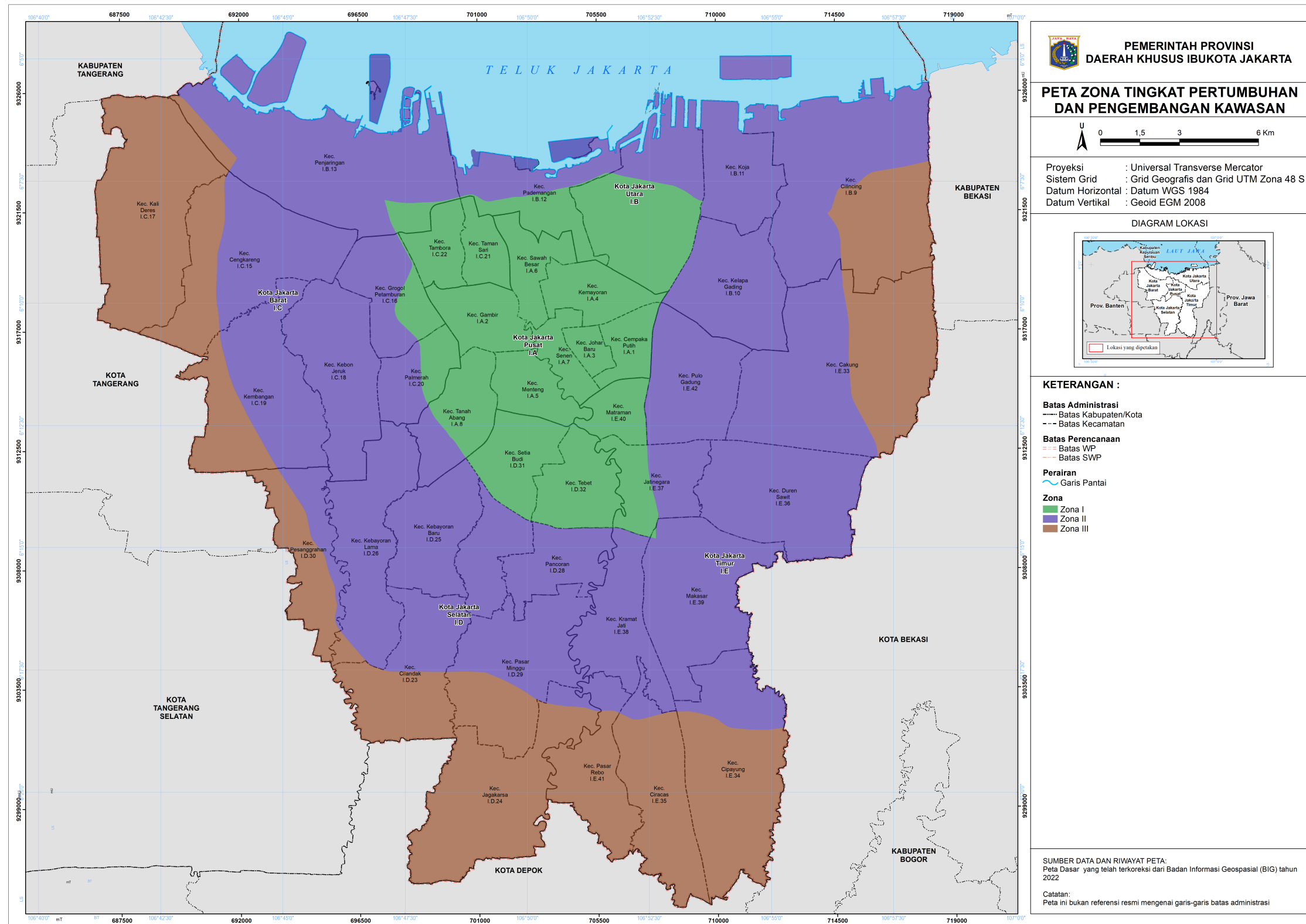


GUBERNUR DAERAH KHUSUS
 IBUKOTA JAKARTA,

ttd

PRAMONO ANUNG

LAMPIRAN III
 PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
 IBUKOTA JAKARTA
 NOMOR 11 TAHUN 2026
 TENTANG
 PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM
 PENINGKATAN NILAI KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN



GUBERNUR DAERAH KHUSUS
 IBUKOTA JAKARTA,

ttd

PRAMONO ANUNG