

**GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 50 TAHUN 2021

TENTANG

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 67 TAHUN 2019
TENTANG PENYELENGGARAAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang** : a. bahwa untuk meningkatkan efektifitas dan efisiensi pelaksanaan penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit, Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit perlu diubah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit;
- 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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
3. Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1408);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 67 TAHUN 2019 TENTANG PENYELENGGARAAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2019 Nomor 63005), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan ayat (1) huruf c dan huruf h Pasal 17 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

(1) Pengelola Kawasan mempunyai tugas untuk:

- a. memprakarsai penyusunan Panduan Rancang Kota pada Kawasan Berorientasi Transit yang belum ditetapkan dalam rencana tata ruang dan berkoordinasi dengan Perangkat Daerah terkait;
- b. mewujudkan Panduan Rancang Kota pada Kawasan Berorientasi Transit yang telah ditetapkan;
- c. mendorong Masyarakat untuk turut serta dalam penyelenggaraan indikasi program Kawasan yang telah ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit yang dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama antara Pengelola Kawasan dengan Masyarakat;
- d. mengoperasikan dan memelihara bangunan interkoneksi pada lahan yang menjadi aset Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. memberikan Pertimbangan Teknis kepada Masyarakat dalam rangka pengajuan perizinan tata ruang dan/atau bangunan yang telah ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit;
- f. mengusulkan insentif dan disinsentif dalam rangka mewujudkan Panduan Rancang Kota;
- g. mewujudkan prasarana, sarana dan utilitas sebagai kewajiban Kawasan yang dibutuhkan dalam mewujudkan Kawasan Berorientasi Transit dan berkoordinasi dengan Perangkat Daerah terkait;
- h. mengusulkan distribusi Koefisien Lantai Bangunan dengan prinsip transparansi melalui mekanisme Panduan Rancang Kota;
- i. mengelola Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan;

- j. memonitor, mendokumentasikan dan mempublikasikan perkembangan kawasan serta capaian target pengembangan yang ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota; dan
 - k. membuat laporan pelaksanaan Pengelolaan Kawasan Berorientasi Transit secara berkala setiap 3 (tiga) bulan sekali kepada Gubernur atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.
- (2) Pertimbangan Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berupa kesesuaian antara permohonan perizinan dengan Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit yang telah ditetapkan.
2. Ketentuan ayat (2) Pasal 30 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 30

- (1) Kawasan Campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf f merupakan kawasan yang memiliki fungsi ruang dan kegiatan beragam dan saling melengkapi serta penyediaan hunian.
 - (2) Kawasan Campuran harus menyediakan Rumah Susun Terjangkau di dalam kawasan yang luas lahan dan intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan tipologi kawasan.
3. Diantara Pasal 35 dan Pasal 36 disisipkan 4 (empat) pasal, yakni Pasal 35A, Pasal 35B, Pasal 35C, dan Pasal 35D sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 35A

- (1) Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf e berupa alokasi penambahan intensitas pemanfaatan ruang yang sesuai dengan Panduan Rancang Kota.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada:
 - a. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;
 - b. badan usaha; dan
 - c. perorangan.
- (3) Penerima insentif sebagaimana maksud pada ayat (2) harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. lokasi lahan penerima insentif harus berada di dalam deliniasi Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit;
 - b. penambahan luas lantai bangunan pada lahan penerima insentif tidak melebihi intensitas yang tertuang dalam Panduan Rancang Kota; dan
 - c. penerima insentif bersedia untuk memberikan dukungan berupa penyelenggaraan antara lain infrastruktur, sarana dan prasarana serta hunian terjangkau.

- (4) Bentuk dukungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c terdiri atas:
- a. penyelenggaraan infrastruktur;
 - b. penyelenggaraan sarana dan prasarana umum; dan
 - c. penyelenggaraan hunian terjangkau.
- (5) Penyelenggaraan infrastruktur, sarana dan prasarana serta hunian terjangkau sebagaimana dimaksud pada ayat (4), harus memenuhi ketentuan:
- a. memenuhi kemampuan daya dukung tanah dan/atau lahan perencanaan;
 - b. memenuhi ketentuan 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; dan
 - e. bukan merupakan kewajiban yang ditetapkan atau direkomendasikan atas dasar permohonan perizinan pemanfaatan ruang lainnya.
- (6) Dalam hal pembangunan hunian terjangkau, intensitas bangunan hunian terjangkau tidak mengurangi nilai total potensi penambahan luas lantai pada kawasan.
- (7) Perhitungan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
- a. besaran insentif yang diperoleh dihitung berdasarkan rumus:

$$L = \frac{K}{(T \times (1 + I_{nf})) \times I_{zona}}$$

Keterangan :

- L = Penambahan Luas Lantai (m²)
 T = Tarif per kawasan TOD (Rp/m²)
 I_{nf} = Inflasi Tahunan dari tahun terbit Keputusan Gubernur sampai tahun permohonan insentif
 I_{zona} = Indeks Zona
 K = Nilai total kontribusi (Rp)

- b. Penentuan tarif per kawasan TOD sebagaimana dimaksud pada huruf a diperoleh dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. besaran potensi penambahan nilai luas lantai bangunan pada kawasan berorientasi transit;
 2. besaran dan bentuk kontribusi yang harus terbangun mengacu pada PRK;
 3. survei pasar berkaitan dengan kesediaan membayar kontribusi (*willingness to pay*) dan pengembangan *property* dalam kawasan; dan
 4. ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Indeks zona sebagaimana dimaksud pada huruf a, merupakan sebuah nilai yang menjelaskan jarak dari lahan pemohon dengan stasiun pada Kawasan Berorientasi Transit yaitu sebagai berikut:

JARAK	INDEKS ZONA
≤ 350 m	1,0
350 m < jarak > 700 m	1,25
≥ 700 m	1,5

- d. nilai tarif dan nilai total kontribusi sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat dilakukan penyesuaian terhadap kondisi pertumbuhan ekonomi dengan terlebih dahulu dilakukan pembahasan dan diputuskan dalam Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur;
 - e. Tarif sebagaimana dimaksud pada huruf a akan ditetapkan dengan Keputusan Gubernur yang penyusunannya dikoordinasikan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan bidang Penataan Ruang; dan
 - f. Evaluasi nilai tarif dilakukan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan atau sewaktu-waktu setelah mempertimbangkan usulan Pengelola Kawasan yang selanjutnya dilakukan pembahasan dalam Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur.
- (8) Biaya yang dapat diperhitungkan sebagai bagian dari penyelenggaraan infrastruktur, sarana dan prasarana serta hunian terjangkau sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, antara lain:
- a. biaya pembangunan fisik;
 - b. biaya konsultan perencanaan, pengawas dan penilai; dan
 - c. pajak-pajak terkait tetapi tidak terbatas hanya atas Pajak Pertambahan Nilai (PPn) dan Pajak Penghasilan (PPh).
- (9) Besaran insentif penambahan luas lantai bangunan atas dukungan dalam penyelenggaraan infrastruktur kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mendapatkan persetujuan dalam Rapat Pimpinan BKPRD dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur.

Pasal 35B

- (1) Bentuk dukungan penyelenggaraan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35A ayat (4) yang berada pada lahan Pemerintah Daerah wajib diserahkan kepemilikannya kepada Pemerintah Daerah untuk dicatat menjadi aset Pemerintah Daerah.
- (2) Proses penyerahan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan penelitian fisik terlebih dahulu oleh Pengelola Kawasan dengan didampingi Perangkat Daerah teknis sesuai tugas dan fungsi yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Teknis dan Berita Acara Penelitian Fisik.
- (3) Berita Acara Penelitian Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat oleh Perangkat Daerah Teknis sesuai tugas dan fungsinya paling lambat 1 (satu) bulan sejak selesainya Berita Acara Penelitian Fisik.
- (4) Berita Acara Penelitian Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh Pengelola Kawasan paling lambat 1 (satu) bulan sejak selesainya pekerjaan bentuk dukungan penyelenggaraan.

Pasal 35C

- (1) Terhadap bentuk dukungan penyelenggaraan yang akan diserahkan, dilakukan penilaian terlebih dahulu oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang diusulkan oleh Penerima Insentif kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pengelolaan aset atau barang milik daerah untuk diteliti dan ditugaskan.
- (2) Hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai dari bentuk dukungan penyelenggaraan yang dilaksanakan.
- (3) Dalam hal bentuk dukungan penyelenggaraan berupa penyediaan lahan, maka perhitungan berdasarkan NJOP lahan tahun berjalan.
- (4) Setelah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penerima Insentif memproses permohonan serah terima kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pengelolaan aset atau barang milik daerah dan dituangkan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima paling lambat 1 (satu) bulan sejak diusulkan oleh Penerima Insentif.

Pasal 35D

- (1) Berita Acara Serah Terima bentuk dukungan penyelenggaraan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35C ayat (4) dibuat oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pengelolaan aset atau barang milik daerah.

- (2) Atas laporan Berita Acara Serah Terima bentuk dukungan penyelenggaraan, Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pengelolaan aset atau barang milik daerah memproses kode registrasi inventaris barang serta menyiapkan rancangan Keputusan Gubernur mengenai Penggunaan Barang.
 - (3) Jika pengelola kawasan akan melakukan pengelolaan, maka pengelolaan atas bentuk dukungan penyelenggaraan yang telah diserahkan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Diantara ayat (2) dan ayat (3) pasal 38 disisipkan 4 (empat) ayat yakni ayat (2a), ayat (2b), ayat (2c) dan ayat (2d) sehingga Pasal 38 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 38

- (1) Perolehan Nilai Tambah Kawasan dikelola oleh Pengelola Kawasan dengan prinsip transparansi dan kolaborasi.
- (2) Bentuk dukungan yang didapatkan dari Perolehan Peningkatan Nilai Tambah dicatat sebagai aset Pemerintah Daerah.
- (2a) Dalam hal bentuk dukungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 berupa Rumah Susun Terjangkau maka dapat dilakukan melalui skema penyerahan atau penyediaan.
- (2b) Skema penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2a) dilakukan atas pembangunan di atas tanah milik Pemerintah Daerah.
- (2c) Skema penyediaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2a) dilakukan atas pembangunan di atas tanah wakaf dan/atau swasta dengan sumber pembiayaan di luar dari potensi penambahan intensitas dalam PRK.
- (2d) Harga sewa atau harga jual atas Rumah Susun Terjangkau sebagaimana dimaksud pada ayat (2a) ditentukan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Perolehan Peningkatan Nilai Tambah Kawasan dapat direlokasi ke Kawasan Berorientasi Transit lainnya yang dikelola oleh Pengelola yang sama dengan ketentuan :
 - a. telah memenuhi seluruh Kewajiban Kawasan asal dan mendapatkan persetujuan dari Gubernur dalam forum Rapim BKPRD; atau
 - b. terdapat kajian atas daya dukung lingkungan pada kawasan asal dan mendapatkan persetujuan dari Gubernur dalam forum Rapim BKPRD.
- (4) Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit pada Lahan milik Pemerintah Daerah yang merupakan Lahan efektif dengan kegiatan Ruang Terbuka Publik dan/atau Pelataran Antar Moda atau Transit Plaza tetap memiliki nilai intensitas.

- (5) Bangunan interkoneksi yang berada di Lahan milik Pemerintah Daerah harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan dapat dikelola oleh Pengelola Kawasan.
 - (6) Pengelola Kawasan dapat mengoptimalkan pemanfaatan ruang bawah tanah milik Pemerintah Daerah dalam Kawasan Berorientasi Transit yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (7) Untuk mendapatkan Ruang Terbuka Publik dan Rumah Susun Terjangkau, dapat dilakukan konsep konsolidasi tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Diantara Pasal 42 dan Pasal 43 disisipkan 2 (dua) pasal yakni Pasal 42A, dan Pasal 42B sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 42A

Ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 210 Tahun 2016 tentang Pengenaan Kompensasi terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan tidak berlaku pada Kawasan Berorientasi Transit yang telah ditetapkan dalam Peraturan Gubernur sepanjang tidak melebihi batas atas intensitas dalam PRK.

Pasal 42B

Pada saat Peraturan Gubernur ini berlaku, ketentuan Pasal 6 ayat (4) dan Pasal 8 sebagaimana diatur dalam:

- a. Peraturan Gubernur Nomor 99 Tahun 2020 tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Istora dan Senayan (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2020 Nomor 73012);
- b. Peraturan Gubernur Nomor 57 Tahun 2020 tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Lebak Bulus (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2020 Nomor 73009);
- c. Peraturan Gubernur Nomor 56 Tahun 2020 tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Fatmawati (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2020 Nomor 73008);
- d. Peraturan Gubernur Nomor 55 Tahun 2020 tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Blok M dan Sisingamangaraja (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2020 Nomor 73007); dan
- e. Peraturan Gubernur Nomor 107 Tahun 2020 tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Berorientasi Transit Dukuh Atas (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2020 Nomor 73013),

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal II

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini, dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 12 Juli 2021

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 15 Juli 2021

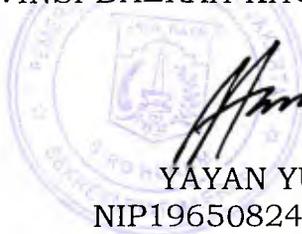
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

MARULLAH MATALI

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2021 NOMOR 63004

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



YAYAN YUHANAH
NIP196508241994032003