



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 119 TAHUN 2016**

**TENTANG**

**PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 175 TAHUN 2015  
TENTANG PENGENAAN KOMPENSASI TERHADAP PELAMPAUAN NILAI  
KOEFSISIEN 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 dengan Peraturan Gubernur Nomor 251 Tahun 2015 telah diatur mengenai pengenaan kompensasi terhadap pelampauan nilai Koefisien Lantai Bangunan;
- b. bahwa dalam rangka efisiensi, efektivitas dan akuntabilitas dalam pelaksanaan pengenaan kompensasi terhadap pelampauan nilai Koefisien Lantai Bangunan, Peraturan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu disempurnakan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Tata Ruang;
11. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 15/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
16. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan gedung;
17. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
18. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
19. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
20. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
21. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana;
22. Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 251 Tahun 2015;

## MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 175 TAHUN 2015 TENTANG PENGENAAN KOMPENSASI TERHADAP PELAMPAUAN NILAI KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN.

## Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 tentang tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2015 Nomor 63001) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 251 Tahun 2015 (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2015 Nomor 63007), diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 4 diubah, sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut :

## Pasal 4

- (1) Kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) ditetapkan dalam bentuk penyediaan fasilitas publik antara lain :
  - a. penyediaan lahan dan/atau membangun RTH publik;
  - b. penyediaan lahan dan/atau membangun rumah susun sewa;
  - c. penyediaan lahan dan/atau membangun waduk atau situ;
  - d. pembangunan dan/atau perbaikan prasarana dan sarana kota;
  - e. perbaikan dan/atau pemugaran bangunan cagar budaya;
  - f. penyediaan moda angkutan umum;
  - g. pembangunan dan/atau perbaikan fasilitas penyeberangan orang dan/atau multiguna;
  - h. penyediaan jalur dan peningkatan kualitas fasilitas pejalan kaki;
  - i. penyediaan jalur sepeda serta fasilitas pendukungnya; dan/atau
  - j. penyediaan lahan dan/atau pembangunan dan/atau perbaikan sarana dan prasarana pemerintah lainnya.
- (2) Penyediaan fasilitas publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berada di dalam wilayah Daerah maupun di luar wilayah Daerah, pada aset Pemerintah Daerah/ Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah lainnya atau pada lahan yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Rumah susun sewa yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, harus memenuhi ketentuan khusus untuk rumah susun sewa sesuai ketentuan dalam Peraturan Daerah mengenai Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

- (4) Bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai prioritas Pemerintah Daerah harus diserahkan kepemilikannya kepada Pemerintah Daerah untuk dicatat menjadi aset Pemerintah Daerah.
- (5) Penyerahan bentuk kompensasi kepada instansi selain Pemerintah Daerah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.
- (6) Segala biaya yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian dari perhitungan nilai kesetaraan kompensasi yang ditetapkan, 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.

2. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 5

Selain kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dikenakan kompensasi tambahan dalam bentuk penyediaan jalur dan peningkatan kualitas fasilitas pejalan kaki dengan lebar paling kurang 5 m (lima meter) pada lahan perencanaan serta tidak diperhitungkan dalam nilai kesetaraan kompensasi yang ditetapkan.

3. Ketentuan Pasal 6 diubah, sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 6

- (1) Penyediaan fasilitas publik sebagai bentuk kompensasi terhadap pelampauan KLB harus memenuhi ketentuan antara lain :
  - a. memenuhi kemampuan daya dukung tanah dan/atau lahan perencanaan;
  - b. tidak melanggar peraturan zonasi yang ditetapkan dalam hal pemanfaatan ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruangnya;
  - c. tidak menyebabkan berkurangnya KDH minimal;
  - d. mempertimbangkan ketersediaan dan kapasitas infrastruktur dan utilitas umum yang mendukungnya; dan
  - e. mempertimbangkan standar kebutuhan prasarana dan sarana kepentingan umum.



(2) Permohonan izin pelampauan KLB harus melampirkan persyaratan paling kurang sebagai berikut :

a. Persyaratan administrasi :

1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
2. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
3. fotokopi akta pendirian badan hukum bagi pemohon berbadan hukum;
4. fotokopi surat bukti kepemilikan lahan yang dilegalisir notaris;
5. surat pernyataan dari instansi pemerintah untuk lahan milik pemerintah;
6. fotokopi tanda bukti lunas PBB lahan yang dimohon tahun berjalan atau 1 (satu) tahun sebelumnya;
7. gambar arsitektur bangunan;
8. fotokopi dokumen perizinan yang pernah diterbitkan (apabila diperlukan); dan
9. pernyataan kesanggupan menyerahkan kompensasi yang dinyatakan secara notarial akta.

b. Persyaratan teknis :

1. kajian dampak lingkungan;
2. kajian dampak lalu lintas;
3. proposal rencana pembangunan; dan
4. kajian teknis lainnya yang diperlukan.

(3) Terhadap penyediaan fasilitas publik dalam bentuk penyediaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), apabila lahan pengganti yang terkena prasarana dan sarana kota belum dapat dilaksanakan sesuai rencana kota, maka lahan harus difungsikan sebagai RTH dan tidak boleh difungsikan untuk kegiatan lain.

4. Ketentuan ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) Pasal 7 diubah, sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 7

- (1) Pemohon mengajukan permohonan pelampauan KLB kepada Gubernur melalui Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta disertai dengan kelengkapan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).
- (2) Bentuk kompensasi pelampauan KLB yang harus direalisasikan dan/atau diserahkan oleh pemohon ditetapkan oleh Gubernur berdasarkan usulan dari SKPD/UKPD sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1).

- (3) Perhitungan terhadap nilai kesetaraan usulan kompensasi pelampauan KLB dilakukan oleh SKPD/UKPD yang mengusulkan bentuk kompensasi kepada Gubernur.
  - (4) Apabila bentuk kompensasi berupa lahan maka perhitungannya didasarkan pada NJOP lahan yang diusulkan sebagai kompensasi.
  - (5) Penetapan pelampauan nilai KLB dan perhitungan nilai kompensasi dikaji terlebih dahulu oleh Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebelum diajukan/dibahas dalam forum Rapat Pimpinan BKPRD untuk mendapat arahan Gubernur.
  - (6) Terhadap permohonan pelampauan nilai KLB yang telah dibahas dalam forum Rapat Pimpinan BKPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan mendapat persetujuan dari Gubernur ditindaklanjuti dengan Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB secara notarial akta, yang dikoordinasikan oleh Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekretaris Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
  - (7) Persetujuan Prinsip Pelampauan KLB dan Persetujuan Prinsip Penetapan dan Pelaksanaan Bentuk Kompensasi dapat diproses dan diterbitkan apabila Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB telah ditandatangani.
5. Ketentuan ayat (1) dan ayat (3) Pasal 8 diubah, sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 8

- (1) Perhitungan pengenaan kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagai berikut :

- a. besarnya kompensasi yang diperoleh dihitung berdasarkan rumus :

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

#### 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 diserahkan/pengganti terdapat beberapa nilai NJOP, maka penentuan nilai kesetaraan kompensasi dihitung dari NJOP rata-rata;

- c. rumus menghitung NJOP rata-rata sebagaimana dimaksud pada huruf b sebagai berikut :

$$NJOP_R = \frac{(NJOP_1 \times LP_1) + (NJOP_2 \times LP_2) + \dots + (NJOP_n \times LP_n)}{(LP_1 + LP_2 + \dots + LP_n)}$$

Keterangan:

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

- d. tahun NJOP yang digunakan dalam perhitungan adalah berdasarkan penetapan dalam hasil Rapat Pimpinan BKPRD; dan
- e. besaran NJOP sebagaimana dimaksud pada huruf d akan ditinjau kembali apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penetapan dalam hasil Rapat Pimpinan BKPRD tidak ditindaklanjuti dengan Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB.
- (2) Indeks (I) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diperoleh berdasarkan pertimbangan 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 KEK 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 Stasiun Cawang
9. 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.
6. Ketentuan Pasal 13 diubah, sehingga Pasal 13 berbunyi sebagai berikut :

## Pasal 13

- (1) Pengendalian terhadap pelaksanaan Peraturan Gubernur ini dikoordinasikan oleh Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekretaris Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Satuan Kerja Perangkat Daerah/Unit Kerja Perangkat Daerah sesuai tugas pokok dan fungsinya.
  - (2) SKPD/UKPD yang mengusulkan bentuk kompensasi kepada Gubernur bertanggung jawab terhadap :
    - a. pengendalian teknis pelaksanaan pembangunan termasuk proses perizinannya; dan
    - b. kesesuaian hasil pelaksanaan pembangunan dengan nilai kesetaraan kompensasi pelampauan KLB.
7. Ketentuan Pasal 16 diubah, sehingga Pasal 16 berbunyi sebagai berikut :

## Pasal 16

- (1) Terhadap perizinan pelampauan KLB yang telah diberikan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini dan sesuai dengan rencana kota dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Terhadap perizinan pelampauan KLB yang telah diberikan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini dan tidak sesuai dengan rencana kota akan dijadikan bahan pertimbangan untuk peninjauan kembali rencana tata ruang.



8. Lampiran Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan diubah sehingga berbunyi sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur ini.

## 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 20 Mei 2016

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd.

BASUKI T. PURNAMA

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 25 Mei 2016

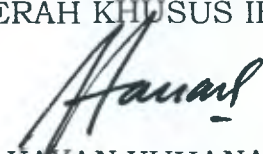
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd.

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2016 NOMOR 73003

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



YAYAN YUHANA  
NIP 196508241994032003