



WALI KOTA BANDUNG

PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN WALI KOTA BANDUNG
NOMOR 033 TAHUN 2019
TENTANG
TEKNIK PENGATURAN ZONASI BONUS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANDUNG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 309 ayat (1) dan Pasal 310 ayat (4) Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Teknik Pengaturan Zonasi Bonus;

Mengingat : 1. [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002](#) tentang Bangunan Gedung;
2. [Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007](#) tentang Penataan Ruang;
3. [Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009](#) tentang Pajak dan Retribusi Daerah;
4. [Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009](#) tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
5. [Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011](#) tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
6. [Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014](#) tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan [Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015](#) tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;

7. Undang-Undang ...

7. [Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014](#) tentang Administrasi Pemerintahan;
8. [Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010](#) tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
9. [Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010](#) tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang;
10. [Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005](#) tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
11. [Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018](#) tentang tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.
12. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 3 Tahun 2005](#) tentang Ketertiban, Kebersihan dan Keindahan;
13. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011](#) tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung 2011-2031;
14. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 07 Tahun 2013](#) tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman;
15. [Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015](#) tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Tahun 2015-2035 Kota Bandung;
16. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2018](#) tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
17. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018](#) tentang Bangunan Gedung.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG TEKNIK PENGATURAN ZONASI BONUS.

BAB ...

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kota adalah Daerah Kota Bandung.
2. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bandung.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Bandung.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
6. Dinas Penataan Ruang yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Penataan Ruang Kota Bandung.
7. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat TKPRD adalah Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
8. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
9. Teknik Pengaturan Zonasi Bonus yang selanjutnya disingkat TPZ Bonus adalah salah satu teknik pengaturan zonasi yang mengatur peningkatan intensitas dan kepadatan bangunan dengan imbalan penyediaan fasilitas publik sebagai kompensasi.
10. Kompensasi adalah fasilitas publik yang diserahkan oleh masyarakat baik perorangan, badan usaha, maupun lembaga kepada Pemerintah Daerah atas pemanfaatan ruang yang melampaui nilai Koefisien Lantai Bangunan
11. Pelampauan ...

11. Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut pelampauan KLB adalah kelebihan hasil perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan perpetakan atau persil yang dikuasai.
12. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
13. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
14. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
15. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
16. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas antara lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
17. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan yang luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. *Transit Oriented Development* yang selanjutnya disingkat TOD adalah kawasan terpadu dari berbagai kegiatan fungsional kota dengan fungsi penghubung lokal dan antar lokal.

19. Dinas ...

19. Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah dinas yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
20. Tim Pengkaji adalah tim yang dibentuk oleh Wali Kota untuk melakukan pengkajian secara teknis dan yuridis dalam pengambilan keputusan.
21. Tim Verifikasi adalah tim yang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan penerapan Teknik Pengaturan Zonasi Bonus dan kompensasi yang ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
22. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, kegiatan budaya, maupun kegiatan khusus.
23. Mendirikan bangunan gedung adalah mendirikan, membuat atau mengubah, memperbaharui, memperluas, menambah atau membongkar bangunan atau bagian daripadanya termasuk kegiatan yang dilakukan pada tanah yang bersangkutan.
24. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Kota kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

25. Garis ...

25. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman persil bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dengan jarak tertentu dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan gedung.
26. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
27. Ruang Terbuka Non Hijau yang selanjutnya disingkat RTNH adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori.
28. Rumah Susun Sewa adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan cara sewa.
29. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
30. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung yang selanjutnya disebut RTRWK adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang.
31. Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung yang selanjutnya disebut RDTRK adalah penjabaran dan pendetailan RTRWK yang bersifat operasional sebagai landasan di dalam mengeluarkan izin pembangunan.
32. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.

33. Pusat ...

33. Pusat Pelayanan Kota yang selanjutnya disingkat PPK adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi yang melayani wilayah kota.
34. Sub Pusat Pelayanan Kota yang selanjutnya disebut SPK adalah kawasan yang secara fungsi dan geografis menjadi pusat dalam melayani perkembangan kota.
35. Nilai Jual Objek Pajak atau yang disebut NJOP adalah angka rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Peraturan mengenai TPZ Bonus bertujuan:

- a. sebagai pedoman dalam proses pemberian izin pemanfaatan ruang oleh perorangan maupun badan; dan
- b. sebagai dasar hukum penetapan TPZ Bonus dengan mengarahkan pengenaan kompensasi dan besaran pelampauan nilai KLB dalam pemanfaatan ruang.

BAB III

KAWASAN TPZ BONUS

Pasal 3

- (1) TPZ Bonus diberikan oleh Pemerintah Daerah Kota dalam bentuk peningkatan/pelampauan luas lantai atau KLB.
- (2) TPZ Bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan pada lokasi yang ditetapkan sebagai zona dengan kode a yaitu deliniasi kawasan sebagaimana ditetapkan pada Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung dan Peraturan Zonasi.

(3) Kawasan ...

- (3) Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- a. PPK, SPK pada SWK Cibeunying, SWK Bojonagara, SWK Karees, SWK Tegallega, SWK Kordon, SWK Arcamanik, SWK Ujungberung, SWK Gedebage dan Kawasan Strategis Kota berdasarkan kepentingan ekonomi;
 - b. kawasan terpadu kompak dengan pengembangan konsep TOD;
 - c. lokasi yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*);
 - d. lokasi pertemuan angkutan umum massal;
 - e. lokasi pusat pelayanan publik dengan fungsi campuran yang terdiri dari pasar tradisional dan fungsi lainnya; dan
 - f. lokasi pembangunan Rusun Umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang dibangun oleh pihak swasta atau yang dikerjasamakan dengan pihak swasta.
- (4) Pihak yang memperoleh peningkatan pelampauan luas lantai atau KLB, wajib memberikan kompensasi.
- (5) Besar pelampauan KLB yang akan didapat oleh pihak yang memperoleh sebagaimana dimaksud pada ayat (4) akan dihitung sesuai dengan kompensasi yang diberikannya.
- (6) Pengenaan kompensasi dalam TPZ Bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), diberikan dengan tetap menghormati hak orang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Besar pelampauan KLB dan ketentuan bentuk kompensasi yang harus diberikan ditetapkan melalui Keputusan Wali Kota setelah mendapatkan pertimbangan dari TKPRD dan Tim Pengkaji.

Pasal ...

Pasal 4

- (1) Kawasan TOD yang termasuk ke dalam lokasi yang dapat diberlakukan TPZ Bonus adalah:
 - a. Kawasan TOD di Terminal Terpadu PPK Gedebage;
 - b. Kawasan TOD di Kebon Kawung (Stasiun Kereta Api Bandung);
 - c. Kawasan TOD di Leuwi Panjang;
 - d. Kawasan TOD di Cicaheum;
 - e. Kawasan TOD di Ledeng
 - f. Kawasan TOD di Ujung Berung;
 - g. Kawasan TOD di Arcamanik;
 - h. Kawasan TOD di Kordon;
 - i. Kawasan TOD di Jl. RE. Martadinata; dan
 - j. Kawasan TOD lainnya yang ditetapkan oleh Wali Kota.
- (2) Kawasan pertemuan angkutan umum massal yang termasuk ke dalam lokasi yang dapat diberlakukan TPZ Bonus adalah:
 - a. Kawasan Stasiun Bandung;
 - b. Kawasan Terminal Ledeng;
 - c. Kawasan Terminal Cicaheum;
 - d. Kawasan Terminal Leuwi Panjang; dan
 - e. Kawasan Terminal Dago.
- (3) Pusat pelayanan publik fungsi campuran yang termasuk ke dalam lokasi yang dapat diberlakukan TPZ Bonus adalah:
 - a. Kawasan Pasar Simpang Dago;
 - b. Kawasan Pasar Cihaurgeulis;
 - c. Kawasan Pasar Kosambi;
 - d. Kawasan Pasar Astana Anyar;
 - e. Kawasan Pasar Induk Gedebage;
 - f. Kawasan Pasar Palasari; dan
- (4) Lokasi ...

- (4) Lokasi yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*) yang termasuk ke dalam lokasi yang dapat diberlakukan TPZ Bonus adalah;
- a. Kawasan *park and ride* di TOD Gedebage;
 - b. Kawasan *park and ride* di SPK Ujungberung; dan
 - c. Kawasan *park and ride* di Terminal Leuwi Panjang.
- (5) Lokasi pembangunan Rusun Umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang dibangun oleh pihak swasta atau yang dikerjasamakan dengan pihak swasta.

BAB IV

MEKANISME TPZ BONUS

Bagian Kesatu

Persyaratan TPZ Bonus

Pasal 5

- (1) Permohonan izin pelampauan KLB harus melampirkan persyaratan paling kurang sebagai berikut:
- a. Persyaratan administratif:
 1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon yang masih berlaku;
 2. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak;
 3. fotokopi akta pendirian badan hukum bagi pemohon berbadan hukum;
 4. fotokopi surat 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 *siteplan* atau rencana tapak yang telah sesuai dengan arahan teknis rencana kota, desain gambar arsitektur bangunan, beserta dokumen detail mengenai rencana perhitungan bangunan yang diinginkan;
 8. dokumen ...

8. dokumen terkait untuk lahan dan atau objek kompensasi yang diajukan jika sudah tersedia;
 9. fotokopi dokumen perizinan yang pernah diterbitkan; dan
 10. pernyataan kesanggupan menyerahkan kompensasi yang dinyatakan secara notariil.
- b. Persyaratan teknis:
1. kajian lingkungan;
 2. kajian lalu lintas;
 3. kajian daya dukung dan daya tampung;
 4. kajian keserasian lingkungan, dan/atau; dan
 5. kajian teknis lainnya yang dibutuhkan.
- (2) Permohonan TPZ Bonus harus dituangkan dalam KRK yang harus dipenuhi untuk mengajukan IMB.
- (3) Penyediaan fasilitas publik sebagai bentuk kompensasi terhadap pelampauan KLB harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. memenuhi kemampuan daya dukung tanah dan geologi/batuan;
 - b. bukan merupakan bangunan ataupun kawasan yang termasuk dalam cagar budaya;
 - c. tidak melanggar peraturan zonasi yang ditetapkan dalam hal pemanfaatan ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruangnya;
 - d. tidak menyebabkan berkurangnya KDH minimal;
 - e. mempertimbangkan ketersediaan dan kapasitas infrastruktur dan utilitas umum yang mendukungnya;
 - f. mempertimbangkan standar kebutuhan prasarana dan sarana kepentingan umum; dan
 - g. peruntukan lahan di luar hijau lindung dan hijau binaan.
 - h. mempertimbangkan program prioritas pemerintah kota.

Bagian ...

Bagian Kedua
Penaan Kompensasi

Pasal 6

- (1) Kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) ditetapkan dalam bentuk penyediaan fasilitas publik:
- a. menyediakan lahan dan/atau membangun RTH Publik;
 - b. menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun umum;
 - c. menyediakan lahan dan membangun fasilitas pendidikan dan/atau kesehatan;
 - d. menyediakan dan/atau membangun waduk atau situ;
 - e. menyediakan infrastruktur;
 - f. menyediakan jalur dan meningkatkan kualitas fasilitas pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum;
 - g. menyediakan jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum;
 - h. menyediakan ruang untuk sempadan sungai dan membuat peningkatan kualitas sempadan sungai;
 - i. menyediakan jalan tembus bagi pejalan kaki dalam blok/kapling dengan persyaratan teknis;
 1. berada pada lantai dasar bangunan (*groundfloor*) dan mempunyai lebar minimal 3,5m (tiga koma lima meter);
 2. berada di atas muka tanah (*above ground level*) tetapi berhubungan langsung dengan fasilitas pedestrian yang berada pada lantai dasar, dan mempunyai lebar minimal 3,5m (tiga koma lima meter);
 3. berhubungan secara langsung dengan fasilitas sistem angkutan umum masal; dan
 4. minimal dapat dilalui 16 (enam belas) jam sehari.
 - j. menyediakan ...

- j. menyediakan sebagian lahan pribadi/privat untuk penambahan lebar jalur pejalan kaki publik dengan persyaratan teknis:
 1. terintegrasi dengan jalur pejalan kaki yang ada;
 2. menarik untuk pejalan kaki dan mudah diakses;
 3. terbuka untuk umum;
 4. sebagai bagian dari penataan dan pengembangan jalur pejalan kaki yang mendukung sistem pergerakan orang menuju dan atau dari sarana sistem angkutan umum massal; dan
 5. menyediakan ruang untuk sektor informal.
 - k. menyediakan sarana/prasarana persampahan.
- (2) Penyediaan fasilitas publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berada dalam wilayah administrasi Kota Bandung yang memiliki nilai manfaat dan produktivitas yang optimal untuk kepentingan pembangunan Kota Bandung, serta dapat memenuhi kebutuhan untuk menyelesaikan permasalahan di Daerah Kota.
- (3) Rusun umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, harus memenuhi ketentuan khusus untuk rusun umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai prioritas Pemerintah Daerah Kota harus diserahkan kepemilikannya kepada Pemerintah Daerah Kota untuk menjadi aset Daerah Kota.
- (5) Terhadap penyediaan fasilitas publik dalam bentuk penyediaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 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.
- (6) Lahan ...

- (6) Lahan yang disiapkan untuk kompensasi TPZ Bonus harus terlebih dahulu diumumkan di tingkat Kelurahan dan Kecamatan bahwa lahan tersebut digunakan untuk RTH, rumah susun sewa, atau bentuk fisik lainnya sesuai prioritas Pemerintah Daerah Kota.

Pasal 7

Penyediaan kompensasi dapat dilakukan dalam lahan pembangunan maupun di luar lahan pembangunan sesuai dengan lahan yang diizinkan untuk pembangunan dan sesuai dengan rencana tata ruang kota.

Bagian Ketiga

Prosedur TPZ Bonus

Pasal 8

- (1) Pemohon mengajukan permohonan pelampauan KLB kepada Wali Kota melalui Dinas Penataan Ruang disertai dengan kelengkapan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis
- (2) Terhadap pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya dikaji terlebih dahulu oleh Dinas Penataan Ruang dengan Tim Pengkaji sebelum diajukan dan dibahas dalam Forum TKPRD untuk bahan pertimbangan persetujuan oleh Wali Kota.
- (3) Dinas Penataan Ruang dan Tim Pengkaji dalam melakukan pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk mengusulkan penetapan pelampauan KLB dan perhitungan nilai kompensasi harus berkoordinasi dengan:
 - a. DLHK terkait kajian dampak lingkungan;
 - b. DISHUB terkait kajian dampak lalu lintas;
 - c. DPMPTSP terkait persyaratan pengajuan perizinan;
 - d. Perangkat Daerah terkait lainnya; dan
 - e. Instansi lainnya yang terkait dengan KKOP.

(4) Penyediaan ...

- (4) Penyediaan Fasilitas Publik yang akan ditetapkan sebagai bentuk kompensasi yang harus direalisasikan dan/atau diserahkan oleh pemohon KLB, ditetapkan berdasarkan persetujuan Wali Kota Bandung setelah mendapatkan pertimbangan dari Tim Pengkaji dan TKPRD.

Bagian Keempat
Perhitungan TPZ Bonus

Pasal 9

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

- a. besarnya kompensasi yang diperoleh dihitung berdasarkan rumus:

$$K = I \times \frac{L}{\text{KLB Dasar}} \times \text{NJOP}$$

Keterangan :

K : Nilai Kompensasi (Rp).

I : Indeks.

L : Besaran luas lantai bangunan yang dilampaui (meter persegi).

KLB Dasar : Nilai Koefisiensi 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 terhadap beberapa nilai NJOP, maka penentuan indeks dihitung dari NJOP rata-rata.

c. rumus ...

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

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

Keterangan :

NJOPr : Nilai Jual Objek pajak rata-rata (Rp).

NJOPn : Nilai Jual Objek Pajak Ke n (Rp).

LPn : Luas lahan yang diserahkan/pengganti (m²) ke n.

- (2) Berdasarkan kompensasi yang dihitung dengan rumusan merupakan besaran minimum nilai kompensasi yang harus dilaksanakan adalah:

Nomor	Besaran Indeks	Kriteria Lokasi
1	0,5	a. Kawasan Pasar Simpang Dago; b. Kawasan Pasar Cihaurgeulis; c. Kawasan Pasar Kosambi; d. Kawasan Pasar Astana Anyar; e. Kawasan Pasar Induk Gedebage; dan f. Kawasan Pasar Palasari.
2	0,8	a. Kawasan Stasiun Bandung; b. Kawasan Terminal Ledeng; c. Kawasan Terminal Cicaheum; d. Kawasan Terminal Leuwi Panjang; dan e. Kawasan Terminal Dago.
3	1	a. SPK Sadang Serang; b. SPK Kopo Kencana; c. SPK Maleer; d. SPK Arcamanik; e. SPK Ujungberung; f. SPK Kordon; g. SPK Derwati; dan h. Kawasan Strategis Cigondewah
4	1,2	a. PPK b. Kawasan TOD: 1. Kawasan TOD di Terminal Terpadu PPK Gedebage; 2. Kawasan TOD di Kebon Kawung (Stasiun Kereta Api Bandung);

		<ol style="list-style-type: none"> 3. Kawasan TOD di Ujung Berung; 4. Kawasan TOD di Arcamanik; 5. Kawasan TOD di Leuwi Panjang; 6. Kawasan TOD di Kordon; 7. Kawasan TOD di Cicaheum; 8. Kawasan TOD di Ledeng; dan 9. Kawasan TOD di Jalan RE. Martadinata <p>c. Kawasan <i>Park and Ride</i> di Kawasan Kota:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kawasan <i>park and ride</i> di TOD Gedebage; 2. Kawasan <i>park and ride</i> di SPK Ujungberung; dan 3. Kawasan <i>park and ride</i> di Terminal Leuwi Panjang.
5	0,5	Kawasan tempat Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Pasal 10

- (1) Terhadap permohonan pelampauan nilai KLB yang mendapat persetujuan dari Wali Kota, perhitungan nilai kompensasi dan bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ditindaklanjuti dengan Penandatanganan Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB antara Pemohon dengan Wali Kota atau Kepala Perangkat Daerah yang ditunjuk sebagai penerima Kompensasi, dan dituangkan dalam akta notariil.
- (2) Teknis pelaksanaan penyusunan perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah sesuai jenis kompensasi.
- (3) Setelah Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani, Dinas Penataan Ruang mengusulkan pelampauan nilai KLB dan Persetujuan Prinsip Penetapan dan Pelaksanaan Bentuk Kompensasi yang ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Bagian ...

Bagian Kelima

Pencatatan Piutang dan Pelaksanaan Bentuk Kompensasi

Pasal 11

- (1) Nilai Kompensasi yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dicatat sebagai Piutang Daerah.
- (2) Sebelum dilakukan pencatatan Piutang Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan serah terima berkas Perjanjian Pemenuhan Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dari Pemohon pelampauan Nilai KLB kepada Kepala Dinas Penataan Ruang yang dituangkan dalam Berita Acara.

Pasal 12

- (1) Setelah Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan KLB ditandatangani sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), Perangkat Daerah Pengusul/penerima kompensasi menyampaikan Nota Dinas dengan melampirkan salinan Perjanjian Pemenuhan Kewajiban kepada Dinas Penataan Ruang.
- (2) Pemohon pelampauan Nilai KLB dapat mulai membangun fasilitas publik berdasarkan pada perjanjian Kompensasi atas pelampauan Nilai KLB.
- (3) Perangkat Daerah Pengusul/penerima jenis kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggungjawab atas:
 - a. pengendalian teknis pelaksanaan pembangunan termasuk proses perizinannya; dan
 - b. kesesuaian hasil pelaksanaan pembangunan dengan nilai kesetaraan kompensasi pelampauan KLB.
- (4) Pengendalian teknis pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a termasuk mengoordinasikan proses perizinan yang dibutuhkan dengan DPMPTSP dan Pihak Pemohon Pelampauan KLB yang akan memberikan kompensasi.

(5) Jangka ...

- (5) Jangka waktu pelaksanaan bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diusulkan oleh Perangkat Daerah sebagai Pengusul Bentuk Kompensasi dan mulai berlaku terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi antara Pemerintah Daerah Kota dengan pemohon pelampauan KLB.
- (6) Dinas Penataan Ruang melaksanakan monitoring dan penagihan bentuk Kompensasi pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dibantu oleh Perangkat Daerah Pengusul/Penerima Jenis Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Bagian Keenam

Serah Terima Kompensasi

Pasal 13

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

Pasal ...

Pasal 14

- (1) Setiap bentuk kompensasi yang akan diserahkan oleh Pemohon kepada Pemerintah Daerah Kota, harus terlebih dahulu dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang diusulkan oleh Pemohon.
- (2) Hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai dari bentuk kompensasi yang dilaksanakan dan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penilaian.
- (3) Apabila bentuk kompensasi berupa penyediaan lahan, maka perhitungannya berdasarkan pada NJOP lahan tahun berjalan yang diusulkan sebagai kompensasi.
- (4) Setelah dilakukan penilaian oleh KJPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Pemohon pelampauan KLB memproses permohonan serah terima kepada Pemerintah Daerah Kota dan dituangkan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima.
- (5) Jika terjadi perselisihan terhadap penilaian kompensasi KLB berupa kekurangan atau kelebihan, maupun permasalahan fisik dan perselisihan hukum, penyelesaiannya dikoordinasikan oleh Asisten pada Sekretariat Daerah yang ditunjuk oleh Wali Kota.

Pasal 15

- (1) Berita Acara Serah Terima bentuk Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dilaporkan oleh Perangkat Daerah Pengusul/Penerima Kompensasi sebagai Pengguna Barang Milik Daerah kepada Wali Kota Bandung melalui Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah.

(2) Setelah ...

- (2) Setelah menerima bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Sekretaris Daerah mengusulkan kepada Wali Kota untuk penetapan status penggunaan barang milik daerah.
- (3) Teknis pelaksanaan usul dan penetapan status penggunaan barang milik daerah dilaksanakan oleh BPKA.
- (4) Terhadap setiap barang hasil bentuk Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditindaklanjuti oleh BPKA dengan memproses penyiapan Keputusan Wali Kota Bandung mengenai status Penggunaan Barang dan menerbitkan kode registrasi inventaris barang.

Pasal 16

- (1) Perangkat Daerah yang telah mendapat penetapan status sebagai Pengguna Barang Milik Daerah, selanjutnya memberitahukan kepada Dinas Penataan Ruang dengan tembusan kepada DPMPTSP bahwa Pemohon Kompensasi telah memenuhi kewajibannya dan dilampiri dengan Berkas Berita Acara Serah Terima bentuk Kompensasi.
- (2) Berkas Berita Acara Serah Terima bentuk Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan oleh Dinas Penataan Ruang sebagai dasar pengurangan atas nilai kompensasi yang telah dicatat sebagai piutang.
- (3) Apabila masih terdapat kekurangan nilai kompensasi yang harus diwujudkan, maka kekurangan nilai tersebut disampaikan oleh Dinas Penataan Ruang kepada Sekretaris Daerah untuk bahan penetapan bentuk kompensasi lain oleh Wali Kota Bandung.

(4) Bentuk ...

- (4) Bentuk kompensasi lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditindaklanjuti dengan Perjanjian Tambahan (Addendum) yang dikoordinasikan oleh Asisten pada Sekretariat Daerah yang ditunjuk.
- (5) Pemenuhan kompensasi lain atas kekurangan bentuk kompensasi dilakukan dengan mekanisme sebagaimana diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 16.
- (6) Pemenuhan kompensasi lain sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak menghalangi Pemohon untuk mengajukan permohonan perizinan.
- (7) DPMPTSP dapat memproses penerbitan izin setelah seluruh kompensasi dipenuhi oleh pemohon.

Bagian Ketujuh

Perhitungan TPZ Bonus

Pasal 17

- (1) Perhitungan besar pelampauan KLB dihitung berdasarkan rumus sebagai berikut:

$$N_{KLB} = \frac{LP}{LK} \times I \times KLB_{\text{dasar}}$$

LK

Keterangan :

N_{KLB} : Nilai Pelampauan KLB.

LP : Luas Lahan Pengganti.

LK : Luas Kavling Keseluruhan.

I : Indeks Pelampauan KLB.

- (2) N_{KLB} sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Nilai Pelampauan KLB.
- (3) LP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Luas Lahan Pengganti.

(4) LK ...

- (4) LK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Luas Kavling Keseluruhan.
- (5) I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Indeks Pelampauan KLB.
- (6) Indeks (I) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diperoleh berdasarkan kriteria kondisi daya dukung lingkungan dan keselerasan/kesesuaian kondisi lahan dengan rencana tata ruang.
- (7) Perhitungan besar kompensasi yang harus dipenuhi oleh Pemohon dihitung dengan mengkonversi besar luas lahan kompensasi pengganti dikalikan NJOP lahan lokasi tempat.

Pasal 18

KLB maksimum yang dapat diberikan dalam TPZ Bonus tidak boleh melebihi 200% (dua ratus persen) dari KLB dasar yang sudah ditentukan sebelumnya.

Pasal 19

- (1) Terhadap pemberian pelampauan KLB pada kawasan TOD angkutan umum massal berbasis rel, akan ditetapkan dengan menggunakan indeks secara tersendiri dalam Keputusan Wali Kota dengan mempertimbangkan fungsi dan karakteristik kawasan sekitarnya.
- (2) Ketentuan maksimum pelampauan KLB yang dapat diberikan berpedoman pada ketentuan Pasal 18.

Bagian ...

Bagian Kedelapan

Tim Pengkaji

Pasal 20

- (1) Dalam menunjang penetapan kebijakan pemberian pelampauan KLB sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini, Wali Kota membentuk Tim Pengkaji.
- (2) Tim Pengkaji mempunyai kewenangan dan tugas melakukan:
 - a. pengkajian teknis sesuai dengan keahliannya;
 - b. menentukan tingkat ketaatan terhadap persyaratan izin dan peraturan perundang-undangan di bidang penataan ruang;
 - c. menentukan besaran pelampauan KLB maksimum sesuai hasil pengkajian teknis yang dilakukan;
 - d. menghitung besaran kompensasi; dan
 - e. pemberian rekomendasi untuk TPZ Bonus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4).
- (3) Dalam melaksanakan wewenang dan tugasnya, Tim Pengkaji dikoordinasikan oleh Dinas Penataan Ruang.
- (4) Berkaitan dengan rekomendasi pemberian pelampauan KLB, Tim Pengkaji dapat melakukan koordinasi dan konsultasi dengan Perangkat Daerah teknis terkait atau instansi terkait lainnya.

BAB V

PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 21

- (1) Pengendalian terhadap pelaksanaan Peraturan Wali Kota ini dikoordinasikan oleh Asisten Perekonomian dan Pembangunan pada Sekretariat Daerah.
- (2) Pelaksanaan teknis pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Dinas Penataan Ruang.
- (3) Untuk ...

- (3) Untuk menunjang kelancaran pelaksanaan pengendalian dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Wali Kota dapat membentuk Tim Verifikasi.
- (4) Tim verifikasi bertanggung jawab melakukan pengendalian dan pengawasan secara teknis terhadap pelaksanaan pembangunan bentuk kompensasi pelampauan KLB di lapangan sesuai dengan Keputusan Wali Kota dan perjanjian yang disepakati antara Pemohon dengan Pemerintah Daerah Kota.

BAB VI

TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 22

Dalam hal Pemohon Pelampauan KLB melakukan pelanggaran terhadap Keputusan Wali Kota tentang Pemberian Pelampauan KLB dan perjanjian pelaksanaan kompensasi, dikenakan sanksi berupa pembatalan Keputusan Wali Kota tentang Pemberian Pelampauan KLB.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 23

- (1) Terhadap perizinan pelampauan KLB yang telah diberikan sebelum ditetapkan Peraturan Wali Kota ini dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Permohonan pelampauan KLB yang telah disetujui Wali Kota sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota ini diselesaikan oleh Dinas Penataan Ruang.

BAB ...

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 24

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku,

- a. Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 1073 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pembinaan, Pengawasan dan Diskresi dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
- b. Keputusan Wali Kota Bandung Nomor 640/Kep.257-DISTARU/2017 tentang Tim Pengkaji Pertimbangan Pengenaan Diskresi dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 25

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dalam Berita Daerah Kota Bandung.

Ditetapkan di Bandung
pada tanggal 22 Juli 2019
WALI KOTA BANDUNG,
TTD.
ODED MOHAMAD DANIAL

Diundangkan di Bandung
pada tanggal 22 Juli 2019
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG,
TTD.

EMA SUMARNA
BERITA DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2019 NOMOR 33

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
PADA SEKRETARIAT DAERAH KOTA BANDUNG,


H. BAMBANG SUHARI, SH
Pembina Tingkat I
NIP. 19650715 198603 1 027