



DIREKTORAT JENDERAL PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
Jln. H.R. Rasuna Said Kav. 6 – 7, Kuningan, Jakarta Selatan
Telepon: 021-5264516 Ext: 104 Faksimili: 021-5205310
Laman: www.djpp.kemenumham.go.id

Nomor : PPE.PP.01.03 – 1046
Sifat : Segera
Lampiran : 1 (satu) berkas
Perihal : Penyampaian Hasil Pengharmonisasian

10 Juli 2019

Kepada Yth.
Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional
di -
Jakarta

Sehubungan dengan telah dilaksanakannya pengharmonisasian terhadap Rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang oleh Perancang Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diamanatkan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2015 tentang Keikutsertaan Perancang Peraturan Perundang-undangan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dan Pembinaannya baik dari segi substansi maupun teknik penyusunan peraturan perundang-undangan, bersama ini kami sampaikan Rancangan Peraturan dimaksud kepada Saudara untuk mendapatkan penetapan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Perlu kami sampaikan bahwa Rancangan Peraturan yang telah mendapatkan penetapan agar disampaikan kembali kepada Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan untuk diundangkan dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Direktur Jenderal Peraturan Perundang-undangan,

[Handwritten Signature]

Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR TAHUN 2019
TENTANG
PEDOMAN PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF
DALAM PERWUJUDAN RENCANA TATA RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan tertib tata ruang, perlu dilaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang yang salah satunya dilakukan melalui pemberian insentif dan disinsentif;
- b. bahwa pemberian insentif dan disinsentif dipandang perlu dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sebagai upaya dalam mewujudkan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
- c. bahwa berdasarkan Pasal 35 dan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Pasal 148 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pemberian insentif dan disinsentif merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pengendalian pemanfaatan ruang yang dapat diberikan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah;

- d. bahwa untuk memberikan acuan dan panduan bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyusun ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, diperlukan pedoman pemberian insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang;

- Mengingat :
- 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 - 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 Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
 - 4. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
 - 5. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 694) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 191);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PEDOMAN PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PERWUJUDAN RENCANA TATA RUANG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
3. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.

4. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
5. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
6. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
8. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang selanjutnya disebut RTRWN adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah negara.
9. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi yang selanjutnya disebut RTRW Provinsi adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah provinsi, yang mengacu pada RTRWN, RTR Pulau/Kepulauan dan RTR Kawasan Strategis Nasional.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten/Kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang mengacu pada RTRWN, RTR Pulau/Kepulauan, RTR Kawasan Strategis Nasional, RTRW Provinsi, dan RTR Kawasan Strategis Provinsi.
11. Rencana Tata Ruang Pulau/Kepulauan yang selanjutnya disebut RTR Pulau/Kepulauan adalah rencana rinci yang disusun sebagai penjabaran dan perangkat operasional dari RTRWN.
12. Kawasan Strategis Nasional yang selanjutnya disingkat KSN adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia.

13. Kawasan Strategis Provinsi yang selanjutnya disingkat KSP adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, serta pendayagunaan sumber daya alam dan teknologi tinggi.
14. Kawasan Strategis Kabupaten/Kota yang selanjutnya disingkat KSK adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, serta pendayagunaan sumber daya alam dan teknologi tinggi.
15. Insentif adalah perangkat pengendalian pemanfaatan ruang untuk memotivasi, mendorong, memberikan daya tarik, dan/atau memberikan imbalan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan RTR.
16. Disinsentif adalah perangkat pengendalian pemanfaatan ruang untuk mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang berpotensi mengganggu upaya perwujudan RTR.
17. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
18. Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut PZ kabupaten/kota adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya yang disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana detail tata ruang.
19. Teknik Pengaturan Zonasi yang selanjutnya disingkat TPZ adalah ketentuan lain dari aturan dasar yang disediakan atau dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan dasar dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dengan mempertimbangkan karakteristik blok/zona.

20. Pemerintah Pusat 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.
21. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
22. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.
23. Penyedia Jasa Lingkungan Hidup adalah setiap orang, Pemerintah Pusat, dan Pemerintah Daerah yang menjaga dan/atau mengelola lingkungan hidup untuk mempertahankan dan/atau meningkatkan kualitas jasa lingkungan hidup.
24. Hak Membangun adalah hak atau peluang untuk mengubah lahan dari penggunaan saat ini menjadi penggunaan lain di dalam ketentuan penggunaan lahan yang berlaku.
25. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

Pasal 2

Peraturan Menteri ini ditetapkan sebagai pedoman bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam penyusunan ketentuan Insentif dan Disinsentif dalam RTR, pemberian Insentif dan Disinsentif, serta pelaksanaan evaluasi terhadap pemberian Insentif dan Disinsentif.

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. fungsi dan manfaat Insentif dan Disinsentif;
- b. bentuk dan ketentuan Insentif dan Disinsentif;

- c. tata cara penyusunan ketentuan Insentif dan Disinsentif dalam RTR;
- d. penerapan pemberian Insentif dan Disinsentif dalam TPZ;
- e. waktu pemberian Insentif dan Disinsentif; dan
- f. pengawasan pemberian Insentif dan Disinsentif.

BAB II

FUNGSI DAN MANFAAT INSENTIF DAN DISINSENTIF

Pasal 4

- (1) Insentif dan Disinsentif berfungsi untuk:
 - a. meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan RTR;
 - b. memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan RTR; dan
 - c. meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan RTR.
- (2) Insentif dan disinsentif bermanfaat dalam:
 - a. mendorong dan mengarahkan pembangunan;
 - b. mempromosikan kawasan yang akan dibangun dengan cepat;
 - c. menjaga dan melindungi kawasan yang mempunyai fungsi lindung, baik dari sisi perlindungan bangunan, karakter kawasan, dan/atau perlindungan lingkungan;
 - d. memotivasi, mengarahkan, dan/atau mempengaruhi pelaku pembangunan agar melaksanakan pemanfaatan ruang sesuai dengan RTR;
 - e. mengurangi dan/atau mencegah penggunaan lahan yang tidak produktif; dan
 - f. menjamin kelestarian sumberdaya.

BAB III
BENTUK DAN KETENTUAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu
Bentuk Insentif dan Disinsentif

Pasal 5

- (1) Bentuk Insentif berupa Insentif fiskal dan/atau non fiskal.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. pemberian keringanan pajak; dan/atau
 - b. pengurangan retribusi.
- (3) Insentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. pemberian kompensasi;
 - b. subsidi silang;
 - c. kemudahan perizinan;
 - d. imbalan;
 - e. sewa ruang;
 - f. urun saham;
 - g. penyediaan prasarana dan sarana;
 - h. penghargaan; dan/atau
 - i. publikasi dan promosi.

Pasal 6

- (1) Bentuk Disinsentif berupa Disinsentif fiskal dan/atau non fiskal.
- (2) Disinsentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengenaan pajak yang tinggi.
- (3) Disinsentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan;
 - b. persyaratan khusus dalam perizinan;
 - c. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau
 - d. pemberian status tertentu dari Pemerintah Pusat.

Bagian Kedua
Ketentuan Insentif

Paragraf 1
Pemberian Keringanan Pajak

Pasal 7

- (1) Pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a merupakan pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang mendukung upaya perwujudan RTR.
- (2) Pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan dengan tujuan untuk mengurangi beban pajak pemilik dan/atau pengguna lahan dan bangunan dalam menjaga pemanfaatan ruang dan mendorong pengembangan lahan sesuai dengan RTR.
- (3) Pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada masyarakat; dan/atau
 - b. Pemerintah Daerah kepada masyarakat, sesuai dengan kewenangannya.
- (4) Penerapan **Insentif** pemberian keringanan pajak oleh Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud **pada ayat (4)** huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang perpajakan.

Pasal 8

- (1) Perencanaan pemberian keringanan pajak paling sedikit memuat:

- a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis pajak.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memenuhi kriteria:
- a. kawasan yang kurang berkembang;
 - b. kawasan yang didorong perkembangannya;
 - c. kawasan yang dapat memberi dampak ekonomi positif kepada masyarakat;
 - d. kawasan yang dilindungi dan/atau dilestarikan berupa kawasan dan bangunan cagar budaya;
 - e. kawasan yang rentan mengalami perubahan pemanfaatan ruang berupa kawasan pertanian, kawasan perkebunan, dan kawasan perumahan; atau
 - f. kawasan yang menurun nilai ekonominya akibat penetapan RTR.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mendukung pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (4) Jenis pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit mempertimbangkan:
- a. jenis kegiatan pemanfaatan ruang;
 - b. pemilik dan/atau pengguna lahan dan bangunan; atau
 - c. efektivitas jenis pajak dalam mewujudkan RTR.

Pasal 9

- (1) Penerapan **Insentif** pemberian keringanan pajak oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b diatur dengan peraturan daerah.
- (2) Peraturan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme pemberian keringanan pajak.

- (3) Peraturan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. dampak fiskal daerah;
 - b. ketersediaan sumber daya;
 - c. kapasitas kelembagaan;
 - d. tingkat kerentanan atau keberlanjutan kawasan atau bangunan;
 - e. kebutuhan penerima insentif; dan
 - f. kemitraan.
- (4) Penyusunan peraturan daerah terkait jenis, besaran, dan mekanisme penerapan insentif pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan bidang perpajakan.

Paragraf 2

Pengurangan Retribusi

Pasal 10

- (1) Pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b merupakan pengurangan, keringanan, atau pembebasan retribusi atas jasa dan/atau pelayanan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang mendukung upaya perwujudan RTR.
- (2) Pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan dengan tujuan untuk mengurangi beban retribusi pemilik dan/atau pengguna lahan dan bangunan dalam menjaga pemanfaatan ruang dan mendorong penggunaan dan pemanfaatan lahan sesuai dengan RTR.
- (3) Pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud **pada ayat (2)** diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat.
- (4) Pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud **pada ayat (3)** dilaksanakan oleh lembaga pemungut retribusi daerah sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud **pada ayat (3)** disesuaikan dengan jasa dan pelayanan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 11

- (1) Perencanaan pengurangan retribusi paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis retribusi.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang kurang berkembang;
 - b. kawasan yang didorong perkembangannya;
 - c. kawasan yang dapat memberi dampak ekonomi positif;
 - d. kawasan yang dilindungi dan/atau dilestarikan; atau
 - e. kawasan yang menurun nilai ekonominya akibat penetapan RTR.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mendukung pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (4) Jenis retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. jenis kegiatan pemanfaatan ruang;
 - b. pemilik dan/atau pengguna lahan dan bangunan; dan
 - c. efektivitas jenis retribusi dalam mewujudkan RTR.

Pasal 12

- (1) Penerapan Insentif pengurangan retribusi oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) diatur dengan peraturan daerah.
- (2) Peraturan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme pengurangan retribusi.

- (3) Peraturan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. dampak fiskal daerah;
 - b. ketersediaan sumber daya;
 - c. kapasitas kelembagaan;
 - d. tingkat kerentanan atau keberlanjutan kawasan atau bangunan; dan
 - e. kebutuhan penerima insentif.
- (4) Penyusunan peraturan daerah terkait jenis, besaran, dan mekanisme penerapan Insentif pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait retribusi daerah.

Paragraf 3

Pemberian Kompensasi

Pasal 13

- (1) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a merupakan penggantian atas terjaminnya kualitas fungsi lingkungan hidup.
- (2) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan tujuan:
 - a. untuk mendorong peran Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan masyarakat dalam perwujudan dan pelestarian fungsi lingkungan hidup sesuai dengan RTR;
 - b. untuk meningkatkan kemitraan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam perwujudan dan pelestarian fungsi lingkungan hidup sesuai dengan RTR; dan
 - c. untuk mendorong kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga dan/atau mengelola lingkungan hidup untuk mempertahankan dan/atau meningkatkan kualitas jasa lingkungan hidup sesuai dengan RTR.

- (3) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah;
 - b. Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya; atau
 - c. Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat.
- (4) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan kepada pihak Penyedia Jasa Lingkungan Hidup.

Pasal 14

- (1) Perencanaan pemberian kompensasi paling sedikit memuat:
 - a. lokasi penerima kompensasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang dilindungi dan/atau dilestarikan; atau
 - b. kawasan budidaya yang memberikan jasa lingkungan hidup.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga dan/atau mengelola lingkungan hidup untuk mempertahankan dan/atau meningkatkan kualitas jasa lingkungan hidup antara lain:
 - a. pemulihan lingkungan hidup;
 - b. konservasi;
 - c. pengayaan dan perlindungan keanekaragaman hayati;
 - d. peningkatan kapasitas masyarakat dalam pelestarian lingkungan hidup;
 - e. pengembangan energi terbarukan;
 - f. pengembangan perekonomian berbasis keberlanjutan;

- g. perlindungan tata air;
 - h. penyerapan dan penyimpanan karbon;
 - i. pelestarian keindahan alam;
 - j. pengembangan infrastruktur pendukungnya;
dan/atau
 - k. kegiatan lainnya sesuai dengan perkembangan dan
kebutuhan penyediaan jasa lingkungan hidup.
- (4) Bentuk kompensasi dapat berupa:
- a. uang; dan/atau
 - b. bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang.

~~Bentuk kompensasi dapat berupa:~~

- ~~a. —uang; dan/atau~~
- ~~b. bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang.~~

Pasal 15

- (1) Penerapan Insentif pemberian kompensasi oleh Pemerintah Pusat **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) huruf a dan c** ditetapkan oleh menteri yang memberikan kompensasi.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian kompensasi.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. ketersediaan sumber daya;
 - b. kapasitas kelembagaan;
 - c. kebutuhan penerima;
 - d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
 - e. kemitraan;
 - f. biaya upaya pelestarian lingkungan hidup;
 - g. biaya pemberdayaan masyarakat; dan
 - h. biaya pelaksanaan kerjasama.
- (4) Penyusunan penetapan bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Penerapan Insentif pemberian kompensasi oleh Pemerintah Daerah **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) huruf b dan huruf c** diatur dengan peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian kompensasi.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. ketersediaan sumber daya;
 - b. kapasitas kelembagaan;
 - c. kebutuhan penerima;
 - d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
 - e. kemitraan;
 - f. biaya upaya pelestarian lingkungan hidup;
 - g. biaya pemberdayaan masyarakat; dan
 - h. biaya pelaksanaan kerjasama.
- (4) Penyusunan peraturan kepala daerah terkait bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Pemberian kompensasi dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal **13** ayat (1) huruf a dapat dilaksanakan melalui mekanisme hibah.
- (2) Pemberian kompensasi dari Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal **13** ayat (1) huruf b dapat dilaksanakan melalui mekanisme hibah atau belanja bantuan keuangan.
- (3) Pemberian kompensasi dari Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf c dapat dilaksanakan melalui mekanisme hibah, bantuan sosial, atau belanja barang dan jasa untuk urusan lingkungan hidup.

Pasal 18

- (1) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) dituangkan dalam perjanjian kerja sama.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

~~Mekanisme pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.~~

Paragraf 4

Subsidi Silang

Pasal 20

- (1) Subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b merupakan pemberian sejumlah bantuan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dalam upaya perwujudan RTR pada tingkat nasional.
- (2) Subsidi silang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan tujuan:
 - a. sebagai bantuan atas pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang prioritas nasional di daerah yang mendukung perwujudan RTR pada tingkat nasional;
 - b. sebagai bantuan dalam upaya perwujudan pemerataan pembangunan; dan
 - c. sebagai bantuan dalam perwujudan pemanfaatan ruang pasca bencana alam.
- (3) Subsidi silang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Provinsi; atau

- b. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.
- (4) Bentuk subsidi silang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk finansial dan nonfinansial.
- (5) Subsidi silang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan melalui mekanisme Dana Alokasi Khusus, dana pembantuan, dukungan program pembangunan, dan/atau bentuk dukungan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21

- (1) Perencanaan pemberian subsidi silang paling sedikit memuat:
 - a. lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang dikembangkan untuk mewujudkan program pembangunan nasional atau menjadi prioritas pembangunan nasional;
 - b. kawasan yang didorong pengembangannya;
 - c. kawasan rehabilitasi pasca bencana alam; atau
 - d. kawasan dengan kerentanan tertentu.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mendukung pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 22

- ~~(1) Bentuk subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dapat berbentuk finansial dan nonfinansial.~~
- ~~(2) Subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dapat diberikan melalui mekanisme Dana Alokasi Khusus, dana pembantuan, dukungan program pembangunan, dan/atau bentuk dukungan lainnya~~

~~sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.~~

Pasal 23

- (1) Penerapan Insentif pemberian subsidi silang oleh Pemerintah Pusat **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30** ditetapkan oleh menteri yang memberikan subsidi silang.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian subsidi silang.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. jenis kegiatan;
 - b. skala kepentingan;
 - c. dampak program pembangunan nasional atau prioritas pembangunan nasional;
 - d. kemampuan dan ketersediaan sumberdaya penerima subsidi;
 - e. kapasitas kelembagaan;
 - f. kebutuhan penerima subsidi; dan
 - g. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan.
- (4) **Penyusunan penetapan bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian subsidi silang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan**

~~Penyusunan penetapan bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dan Pasal 33 mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.~~

Paragraf 5

Kemudahan Perizinan

Pasal 24

- (1) Pemberian kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf c merupakan kemudahan

pemberian izin pemanfaatan ruang untuk kegiatan pemanfaatan ruang prioritas yang mendukung upaya perwujudan RTR.

- (2) Pemberian kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan dengan tujuan untuk mempercepat perwujudan RTR melalui percepatan dan kemudahan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang untuk kegiatan yang didorong pengembangannya sesuai dengan RTR.
- (3) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada masyarakat; dan/atau
 - b. Pemerintah Daerah kepada masyarakat, sesuai dengan kewenangannya.
- (4) **Bentuk pemberian kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:**
 - a. **percepatan jangka waktu penyelesaian izin pemanfaatan ruang; dan/atau**
 - b. **pengurangan persyaratan izin pemanfaatan ruang.**

Pasal 25

- (1) Perencanaan pemberian kemudahan perizinan paling sedikit memuat:
 - a. lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (2) Lokasi pemberian kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang didorong perkembangannya;
 - b. kawasan pengembangan usaha mikro, kecil dan menengah; atau
 - c. kawasan yang ditetapkan untuk pelaksanaan program pembangunan nasional dan/atau daerah.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan pemanfaatan ruang yang mensyaratkan izin pemanfaatan ruang.

~~Bentuk pemberian kemudahan perizinan meliputi:~~

- ~~a. percepatan jangka waktu penyelesaian izin pemanfaatan ruang; dan/atau~~
- ~~b. pengurangan persyaratan izin pemanfaatan ruang.~~

Pasal 26

- (1) Penerapan Insentif kemudahan pemberian izin pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Pusat **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3) huruf a** ditetapkan oleh menteri yang memberikan kemudahan pemberian izin.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat bentuk dan mekanisme pemberian kemudahan perizinan.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. kapasitas sumber daya pemberi izin pemanfaatan ruang;
 - b. tingkat kemendesakan program Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
 - c. persyaratan minimal izin pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. kapasitas kelembagaan;
 - e. kebutuhan penerima;
 - f. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - g. kemitraan.
- (4) Penyusunan penetapan bentuk dan mekanisme pemberian kemudahan pemberian izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

- (1) Penerapan Insentif kemudahan pemberian izin pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Daerah

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3) huruf b diatur dengan peraturan kepala daerah.

- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat bentuk dan mekanisme kemudahan perizinan.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. kapasitas sumber daya pemberi izin pemanfaatan ruang;
 - b. tingkat kemendesakan program Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
 - c. persyaratan minimal izin pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. kapasitas kelembagaan;
 - e. kebutuhan penerima;
 - f. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - g. kemitraan.
- (4) Penyusunan peraturan kepala daerah terkait bentuk dan mekanisme pemberian kemudahan pemberian izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6

Imbalan

Pasal 28

- (1) Pemberian imbalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf d merupakan perangkat balas jasa yang diberikan kepada masyarakat atas penyediaan fasilitas publik, dukungan program prioritas, dan/atau pembangunan komponen ruang tertentu untuk mendukung perwujudan RTR.
- (2) Imbalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan tujuan:

- a. untuk mendorong peran masyarakat dalam penyediaan fasilitas publik dan/atau komponen ruang tertentu sesuai dengan RTR; dan
- b. untuk meningkatkan kemitraan antara Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dengan masyarakat dalam perwujudan RTR.

Pasal 29

- (1) Imbalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada masyarakat; dan/atau
 - b. Pemerintah Daerah kepada masyarakat, sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Imbalan dari Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebagai balas jasa atas pemanfaatan ruang yang mendorong perwujudan RTR di tingkat nasional.
- (3) Imbalan dari Pemerintah Daerah provinsi kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan sebagai balas jasa atas pemanfaatan ruang yang mendorong perwujudan RTR di tingkat provinsi.
- (4) Imbalan dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan sebagai balas jasa atas pemanfaatan ruang yang mendorong perwujudan RTR di tingkat kabupaten/kota.

Pasal 30

- (1) Perencanaan pemberian imbalan paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. bentuk imbalan.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang masih dapat dioptimalkan intensitas pemanfaatan ruangnya;

- b. kawasan yang mempunyai integrasi antarmoda transportasi; atau
 - c. kawasan yang mempunyai daya dukung dan daya tampung mencukupi dari infrastruktur.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memenuhi kriteria:
- a. kegiatan yang berkontribusi dalam penyediaan fasilitas publik;
 - b. kegiatan yang berkontribusi pada program prioritas Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah;
 - c. kegiatan pelestarian kawasan dan/atau bangunan bersejarah; atau
 - d. kegiatan yang berkontribusi pada penyediaan ruang terbuka hijau publik.
- (4) Bentuk imbalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat berupa:
- a. peningkatan intensitas pemanfaatan ruang;
 - b. program peningkatan kapasitas;
 - c. pemberian barang kebutuhan;
 - d. penyediaan sarana dan prasarana;
 - e. kemudahan perolehan hak atas tanah; dan/atau
 - f. uang.

Pasal 31

- (1) Penerapan Insentif pemberian imbalan oleh Pemerintah Pusat **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a** ditetapkan oleh menteri yang memberikan imbalan.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian imbalan.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
- a. keadilan dan kelayakan;
 - b. nilai jasa yang diberikan;
 - c. jenis dan sifat kegiatan yang dilakukan;
 - d. memperhatikan kebutuhan dari penerima imbalan;

- e. ketersediaan sumber daya;
 - f. kapasitas kelembagaan;
 - g. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - h. kemitraan.
- (4) Penyusunan penetapan bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian imbalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 32

- (1) Penerapan Insentif pemberian imbalan oleh Pemerintah Daerah **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b** diatur dalam peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
- a. bentuk insentif;
 - b. besaran insentif; dan
 - c. mekanisme pemberian insentif.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
- a. keadilan dan kelayakan;
 - b. nilai jasa yang diberikan;
 - c. jenis dan sifat kegiatan yang dilakukan;
 - d. memperhatikan kebutuhan dari penerima imbalan;
 - e. ketersediaan sumber daya;
 - f. kapasitas kelembagaan;
 - g. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - h. kemitraan.
- (4) Penyusunan peraturan kepala daerah terkait bentuk, besaran, dan mekanisme imbalan dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 7

Sewa Ruang

Pasal 33

- (1) Sewa ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf e merupakan penyewaan aset Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat untuk pengembangan kegiatan pemanfaatan ruang tertentu yang didorong pengembangannya sesuai dengan RTR.
- (2) Sewa ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan tujuan untuk meningkatkan peran masyarakat dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dalam mendorong perwujudan RTR.
- (3) Sewa ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada masyarakat; dan/atau
 - b. Pemerintah Daerah kepada masyarakat, sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 34

- (1) Perencanaan pemberian sewa ruang paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis aset.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kawasan yang akan dikembangkan dan/atau sulit dikembangkan.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memenuhi kriteria:
 - a. dapat mempercepat pengembangan kawasan sesuai dengan prioritas pembangunan RTR; atau
 - b. mampu memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, sosial, dan/atau lingkungan.
- (4) Jenis aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat berupa tanah dan/atau bangunan.
- (5) Jenis aset sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempertimbangkan:

- a. ketersediaan aset Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah; dan
- b. jenis aset yang dibutuhkan untuk pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang.

Pasal 35

- (1) Penerapan Insentif pemberian sewa ruang oleh Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) huruf a ditetapkan oleh menteri yang memberikan sewa ruang.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme sewa ruang.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. nilai keuntungan dan/atau pemasukan dana dari sewa ruang;
 - b. peningkatan nilai kemanfaatan ruang;
 - c. biaya dan manfaat;
 - d. ketersediaan sumber daya;
 - e. kapasitas kelembagaan;
 - f. kebutuhan penerima;
 - g. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - h. kemitraan.
- (4) Penyusunan penetapan jenis, besaran, dan mekanisme sewa ruang dari Pemerintah Pusat kepada masyarakat mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengelolaan Barang Milik Negara dan Barang Milik Daerah.

Pasal 36

- (1) Penerapan Insentif pemberian sewa ruang oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) huruf b diatur dalam peraturan kepala daerah.

- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme sewa ruang.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. nilai keuntungan dan/atau pemasukan dana dari sewa ruang;
 - b. peningkatan nilai kemanfaatan ruang; dan
 - c. biaya dan manfaat;
 - d. ketersediaan sumber daya;
 - e. kapasitas kelembagaan;
 - f. kebutuhan penerima;
 - g. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - h. kemitraan.
- (4) Penyusunan peraturan kepala daerah terkait jenis, besaran, dan mekanisme sewa ruang dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengelolaan Barang Milik Negara dan Barang Milik Daerah.

Paragraf 8

Urun Saham

Pasal 37

- (1) Urun saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf f merupakan penyertaan saham oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah untuk pengembangan kegiatan pemanfaatan ruang tertentu yang didorong pengembangannya.
- (2) Urun saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan tujuan antara lain:
 - a. untuk meningkatkan peran masyarakat pada kegiatan pemanfaatan ruang yang didorong pengembangannya; dan
 - b. untuk mencegah alih fungsi lahan pada kawasan tertentu yang disebabkan oleh keterbatasan sumber daya.

- (3) Urun saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada masyarakat; dan/atau
 - b. Pemerintah Daerah kepada masyarakat, sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 38

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (2) Lokasi pemberian urun saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan dalam RTR dan memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang kurang berkembang; atau
 - b. kawasan yang didorong pengembangannya.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memenuhi kriteria:
 - a. memiliki peluang berkembang dan mampu mendorong perwujudan kawasan di sekitarnya; atau
 - b. sesuai dengan prioritas pembangunan.

Pasal 39

- (1) Penerapan Insentif pemberian urun saham oleh Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3) huruf a ditetapkan oleh menteri yang memberikan urun saham.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat besaran dan mekanisme urun saham.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. nilai strategis kegiatan terhadap pengembangan kawasan;
 - b. kinerja perusahaan;
 - c. nilai aset;
 - d. biaya dan manfaat;
 - e. ketersediaan sumber daya;

- f. kapasitas kelembagaan;
 - g. kebutuhan penerima;
 - h. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - i. kemitraan.
- (4) Penyusunan penetapan besaran dan mekanisme urun saham dari Pemerintah Pusat kepada masyarakat mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait penyertaan penanaman modal oleh pemerintah.

Pasal 40

- (1) Penerapan Insentif pemberian urun saham oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3) huruf b diatur dalam peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat besaran dan mekanisme urun saham.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
- a. nilai strategis kegiatan terhadap pengembangan kawasan;
 - b. kinerja perusahaan;
 - c. nilai aset;
 - d. biaya dan manfaat;
 - e. ketersediaan sumber daya;
 - f. kapasitas kelembagaan;
 - g. kebutuhan penerima;
 - h. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - i. kemitraan.
- (4) Penyusunan peraturan kepala daerah terkait besaran dan mekanisme urun saham dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait penyertaan penanaman modal oleh pemerintah.

Paragraf 9
Penyediaan Prasarana dan Sarana

Pasal 41

- (1) Penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf g merupakan bantuan pembangunan prasarana dan sarana untuk mendorong pengembangan kawasan.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan dengan tujuan:
 - a. untuk memberikan daya tarik terhadap kegiatan pemanfaatan ruang dalam rangka mempercepat perwujudan kawasan; dan
 - b. untuk penguatan struktur ruang dalam mendorong perwujudan kawasan sesuai dengan RTR.
- (3) Penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah;
 - b. Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya; dan/atau
 - c. Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat.

Pasal 42

- (1) Perencanaan **penyediaan prasarana** paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis prasarana dan sarana.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan dalam RTR dan memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang kurang berkembang;
 - b. kawasan yang baru dikembangkan;
 - c. kawasan yang didorong perkembangannya; atau

- d. kawasan yang menjadi prioritas pembangunan nasional atau daerah.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memenuhi kriteria:
- a. sesuai dengan prioritas pembangunan;
 - b. memiliki keterbatasan prasarana dan sarana pendukung; atau
 - c. memiliki peluang berkembang dan mampu memberikan dampak positif.
- (4) Jenis prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat berupa:
- a. sistem jaringan prasarana;
 - b. fasilitas umum;
 - c. fasilitas sosial; dan
 - d. prasarana dan sarana lain yang dibutuhkan.
- (5) Jenis prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling sedikit mempertimbangkan:
- a. jenis kegiatan;
 - b. jenis prasarana atau sarana yang dibutuhkan; dan
 - c. ketersediaan sumber daya.

Pasal 43

- (1) Penerapan Insentif penyediaan prasarana dan sarana oleh Pemerintah Pusat **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (3) huruf (a) dan (c)** ditetapkan oleh menteri yang memberikan prasarana dan sarana.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme penyediaan prasarana dan sarana.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
- a. ketersediaan sumber daya;
 - b. kapasitas kelembagaan;
 - c. kebutuhan penerima;
 - d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - e. kemitraan.

- (4) Penyusunan penetapan jenis, besaran, dan mekanisme penyediaan prasarana dan sarana dari Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 44

- (1) Penerapan Insentif penyediaan prasarana dan sarana oleh Pemerintah Daerah **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (3) huruf (b) dan (c)** diatur dalam peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme **penyediaan prasarana dan sarana**.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. ketersediaan sumber daya;
 - b. kapasitas kelembagaan;
 - c. kebutuhan penerima;
 - d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - e. kemitraan.
- (4) Penyusunan peraturan kepala daerah terkait jenis, besaran, dan mekanisme penyediaan prasarana dan sarana dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 10

Pemberian Penghargaan

Pasal 45

- (1) Pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf h merupakan pengakuan Pemerintah Pusat terhadap kinerja pemanfaatan ruang Pemerintah Daerah yang berkualitas.

- (2) Pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan dengan tujuan:
 - a. mendorong Pemerintah Daerah agar memiliki kinerja pemanfaatan ruang yang berkualitas; dan
 - b. mendorong Pemerintah Daerah dalam mendukung program prioritas nasional.
- (3) Pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan oleh Menteri kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 46

- (1) Pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal **45** diterapkan dengan kriteria:
 - a. mendukung perwujudan struktur ruang nasional;
 - b. mendukung perwujudan pola ruang nasional;
 - c. mendukung perwujudan kawasan strategis nasional; dan
 - d. melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang untuk perwujudan RTR di tingkat nasional.
- (2) Penghargaan sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan dalam bentuk piagam dan/atau bentuk lain.

Pasal 47

- (1) Penerapan Insentif pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal **45** ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Penerapan pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui mekanisme penilaian kinerja pemanfaatan ruang.
- (3) Penilaian kinerja pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 11

Publikasi atau Promosi

Pasal 48

- (1) Publikasi atau promosi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf i merupakan penyebarluasan informasi terkait kawasan dan kegiatan pemanfaatan ruang.
- (2) Publikasi atau promosi sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan dengan tujuan mendorong perwujudan kawasan dan kegiatan prioritas nasional dan/atau daerah.
- (3) Publikasi atau promosi sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** dapat diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
 - b. Pemerintah Daerah Provinsi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota di wilayahnya.

Pasal 49

- (1) Publikasi atau promosi sebagaimana dimaksud dalam Pasal **48** dapat dilakukan melalui:
 - a. media cetak;
 - b. media elektronik; atau
 - c. media lainnya.
- (2) Lokasi penerima Insentif publikasi atau promosi memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang baru dikembangkan;
 - b. kawasan yang menjadi prioritas pembangunan nasional atau daerah; atau
 - c. kawasan yang menjaga kelestarian lingkungan.
- (3) Kegiatan penerima Insentif publikasi atau promosi memenuhi kriteria:
 - a. merupakan kegiatan prioritas nasional dan/atau daerah; atau
 - b. memberikan dampak positif bagi sosial, ekonomi dan lingkungan.

Bagian Ketiga Pengajuan Insentif

Pasal 50

- (1) Insentif dapat diberikan oleh pemberi Insentif dengan atau tanpa adanya pengajuan permohonan Insentif.
- (2) Pengajuan permohonan Insentif sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** dapat dilakukan oleh:
 - a. masyarakat kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah;
 - b. pemerintah kabupaten/kota kepada pemerintah provinsi dan/atau pemerintah pusat; dan/atau
 - c. pemerintah provinsi kepada pemerintah pusat.
- (3) Permohonan pengajuan Insentif sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** ditujukan kepada instansi pemberi Insentif setelah mendapat rekomendasi dari instansi yang membidangi penataan ruang.

Pasal 51

- (1) Terhadap permohonan Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dilakukan analisis kelayakan penerima Insentif.
- (2) Analisis kelayakan penerima Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh instansi pemberi Insentif.

Bagian Keempat Ketentuan Disinsentif

Paragraf 1 Penaan Pajak yang Tinggi

Pasal 52

- (1) Penaan pajak yang tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) merupakan penetapan nilai pajak yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai pajak normal terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang berpotensi menghambat perwujudan RTR.
- (2) Penaan pajak yang tinggi sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** bertujuan untuk mencegah, membatasi,

dan/atau mengurangi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak mendukung perwujudan RTR.

Pasal 53

- (1) Pengenaan pajak yang tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada masyarakat; dan/atau
 - b. Pemerintah Daerah kepada masyarakat, sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Pengenaan pajak yang tinggi oleh Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diatur dengan peraturan perundang-undangan tersendiri.
- (3) Penerapan Disinsentif pengenaan pajak yang tinggi oleh Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang perpajakan.

Pasal 54

- (1) Perencanaan pengenaan pajak yang tinggi paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis pajak.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang mempunyai nilai ekonomi tinggi;
 - b. kawasan yang terlampaui daya dukung dan daya tampungnya; atau
 - c. kawasan yang dilindungi dan/atau dilestarikan.
- (3) Jenis kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memenuhi kriteria:
 - a. berpotensi mengganggu sistem jaringan prasarana;
 - b. berpotensi mengganggu kinerja kawasan;
 - c. berpotensi mengganggu karakter kawasan yang dilindungi dan/atau dilestarikan; atau

- d. berpotensi menimbulkan dampak negatif dari aspek sosial, ekonomi dan/atau lingkungan.
- (4) Jenis pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit mempertimbangkan:
- a. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - b. efektivitas jenis pajak.

Pasal 55

- (1) Penerapan Disinsentif pengenaan pajak yang tinggi oleh Pemerintah Daerah **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) huruf b** diatur dengan peraturan daerah.
- (2) Peraturan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme pengenaan pajak yang tinggi.
- (3) Peraturan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
- a. dampak fiskal daerah;
 - b. kapasitas kelembagaan;
 - c. tingkat kerentanan atau keberlanjutan terhadap kawasan atau bangunan; atau
 - d. efektivitas dampak pemberian pengenaan pajak yang tinggi.

Paragraf 2

Kewajiban Membayar Kompensasi dan/atau Imbalan

Pasal 56

- (1) Kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf a merupakan kewajiban memberikan ganti kerugian terhadap pihak-pihak yang dirugikan akibat dampak negatif pemanfaatan ruang.
- (2) Kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan dengan tujuan:

- a. untuk mengantisipasi kerusakan dan/atau degradasi lingkungan serta dampak negatif lainnya dari pemanfaatan ruang; dan
 - b. untuk mencegah kerugian yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang.
- (3) Kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan oleh:
- a. Pemerintah Pusat kepada masyarakat; dan/atau
 - b. Pemerintah Daerah kepada masyarakat, sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 57

- (1) Perencanaan pemberian kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan paling sedikit memuat:
 - a. lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang berpotensi menimbulkan kerusakan dan/atau degradasi lingkungan serta dampak negatif lainnya dari pemanfaatan ruang; atau
 - b. kawasan yang dapat menimbulkan eksternalitas negatif terhadap kawasan di sekitarnya.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memenuhi kriteria:
 - a. dapat memberikan dampak negatif terhadap lingkungan; atau
 - b. dapat menimbulkan kesenjangan sosial bagi penduduk di kawasan sekitarnya.

Pasal 58

- (1) Bentuk kompensasi dan/atau imbalan dapat berupa:
 - a. uang; dan/atau
 - b. bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang.

- (2) Bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berupa penyediaan fasilitas publik.

Pasal 59

- (1) Penerapan Disinsentif kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan oleh Pemerintah Pusat **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (3) huruf a** ditetapkan oleh menteri yang mensyaratkan adanya kewajiban kompensasi dan/atau imbalan.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. dampak yang ditimbulkan; dan
 - b. kebutuhan penerima kompensasi.
- (4) Penyusunan penetapan bentuk, besaran, dan mekanisme kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 60

- (1) Penerapan Disinsentif kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan oleh Pemerintah Daerah **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (3) huruf b** diatur dengan peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. dampak yang ditimbulkan; dan
 - b. kebutuhan penerima kompensasi.

- (4) Penyusunan penetapan bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian kewajiban membayar kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Persyaratan Khusus dalam Perizinan

Pasal 61

- (1) Persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b merupakan tambahan persyaratan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang.
- (2) Persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan dengan tujuan:
 - a. untuk mencegah kerusakan dan/atau degradasi lingkungan;
 - b. untuk mengantisipasi eksternalitas negatif dari pemanfaatan ruang; dan
 - c. untuk melindungi objek strategis nasional atau daerah.
- (3) Persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan oleh:
 - a. Pemerintah Pusat kepada masyarakat; dan/atau
 - b. Pemerintah Daerah kepada masyarakat, sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 62

- (1) Perencanaan **pemberian persyaratan khusus dalam perizinan** paling sedikit memuat:
 - a. lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang mempunyai nilai ekonomi tinggi;

- b. kawasan yang terlampaui daya dukung dan daya tampungnya;
 - c. kawasan yang dilindungi dan/atau dilestarikan;
 - d. kawasan yang rentan terhadap kegiatan tertentu;
 - e. kawasan yang memiliki objek strategis nasional atau provinsi; atau
 - f. kawasan dengan risiko bencana tinggi.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memenuhi kriteria:
- a. berpotensi mengganggu sistem jaringan prasarana;
 - b. berpotensi mengganggu kinerja kawasan;
 - c. berpotensi mengganggu karakteristik kawasan yang dilindungi dan/atau dilestarikan; atau
 - d. berpotensi menimbulkan dampak negatif dari aspek sosial, ekonomi dan/atau lingkungan.

Pasal 63

Bentuk persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) dapat berupa:

- a. persyaratan administratif; dan/atau
- b. persyaratan teknis.

Pasal 64

- (1) Penerapan Disinsentif pemberian persyaratan khusus dalam perizinan oleh Pemerintah Pusat **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3) huruf a** ditetapkan oleh menteri yang memberikan izin pemanfaatan ruang.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian persyaratan khusus dalam perizinan.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan potensi dampak yang ditimbulkan dari kegiatan pemanfaatan ruang.
- (4) Penyusunan penetapan bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2)

mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait perizinan.

Pasal 65

- (1) Penerapan Disinsentif pemberian persyaratan khusus dalam perizinan oleh Pemerintah Daerah **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3) huruf a** diatur dengan peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian persyaratan khusus dalam perizinan.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan potensi dampak yang ditimbulkan dari kegiatan pemanfaatan ruang.
- (4) Penyusunan peraturan kepala daerah terkait bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait perizinan.

Paragraf 4

Pembatasan Penyediaan Prasarana dan Sarana

Pasal 66

- (1) Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf c merupakan upaya untuk menghambat perkembangan kegiatan pemanfaatan ruang yang merugikan dan tidak sesuai dengan RTR yang ada.
- (2) Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** diberikan dengan tujuan untuk mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi pembangunan pada kawasan yang dibatasi pengembangannya sesuai dengan RTR.
- (3) Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 diberikan oleh:

- a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Provinsi dan/atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota;
- b. Pemerintah Daerah Provinsi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota di wilayahnya; dan/atau
- c. Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi dan/atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota kepada masyarakat.

Pasal 67

- (1) Perencanaan **pembatasan penyediaan prasarana dan sarana** paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis prasarana dan sarana.
- (2) Lokasi pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang terlampaui daya dukung dan daya tampungnya;
 - b. kawasan yang dilindungi dan/atau dilestarikan; atau
 - c. kawasan yang rentan terhadap kegiatan tertentu.
- (3) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memenuhi kriteria:
 - a. berpotensi mengganggu kinerja kawasan;
 - b. berpotensi mengganggu karakteristik kawasan yang dilindungi dan/atau dilestarikan; atau
 - c. berpotensi menimbulkan dampak negatif dari aspek sosial, ekonomi dan/atau lingkungan.
- (4) Jenis prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat berupa:
 - a. sistem jaringan prasarana;
 - b. fasilitas umum;
 - c. fasilitas sosial; dan
 - d. prasarana dan sarana lainnya.

Pasal 68

- (1) Penerapan Disinsentif pembatasan penyediaan prasarana dan sarana oleh Pemerintah Pusat **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3) huruf (a) dan (c)** ditetapkan oleh menteri yang melakukan pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - c. ketersediaan sumber daya;
 - d. kapasitas kelembagaan;
 - e. kebutuhan penerima;
 - f. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan
 - g. kemitraan.
- (4) Penyusunan penetapan jenis, besaran, dan mekanisme pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 69

- (1) Penerapan Disinsentif pembatasan penyediaan prasarana dan sarana oleh Pemerintah Daerah **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3) huruf (b) dan (c)** diatur dalam peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. ketersediaan sumber daya;
 - b. kapasitas kelembagaan;
 - c. kebutuhan penerima;
 - d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan

- e. kemitraan.
- (4) Penyusunan peraturan kepala daerah terkait jenis, besaran, dan mekanisme pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5

Pemberian Status Tertentu dari Pemerintah Pusat

Pasal 70

- (1) Pemberian status tertentu dari Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf d merupakan pelekatan status/predikat/keterangan tertentu pada suatu kawasan dan/atau wilayah administrasi tertentu.
- (2) Pemberian status tertentu dari Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan tujuan:
- a. mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan rawan bencana; dan
 - b. meningkatkan kinerja pemanfaatan ruang.
- (3) Pemberian status tertentu oleh Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk:
- a. ketetapan Pemerintah Pusat; dan
 - b. publikasi hasil penilaian kinerja.

Pasal 71

- (1) Penerapan Disinsentif pemberian status tertentu oleh Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 dilakukan melalui mekanisme penilaian kinerja pemanfaatan ruang.
- (2) Penerapan Disinsentif pemberian status tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri.

Ketentuan Penerapan Insentif dan Disinsentif

Pasal 72

- (1) Ketentuan perencanaan pemberian keringanan pajak, pengurangan retribusi, pemberian kompensasi, subsidi silang, kemudahan perizinan, imbalan, sewa ruang, urun saham, penyediaan prasarana, pengenaan pajak yang tinggi, kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan, persyaratan khusus dalam perizinan, dan pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal (merujuk pasal 5 ayat 2 dan 3 ttg bentuk insentif dan Pasal 6 ayat 2 dan 3 ttg bentuk disinsentif) dimuat di dalam RTR.
- (2) Untuk perencanaan pemberian subsidi silang sebagaimana dimaksud pada Pasal (kewenangan subsidi silang) dimuat dalam RTR tingkat nasional.
- (3) Dalam hal perencanaan pemberian keringanan pajak, pengurangan retribusi, pemberian kompensasi, subsidi silang, kemudahan perizinan, imbalan, sewa ruang, urun saham, penyediaan prasarana, pengenaan pajak yang tinggi, kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan, persyaratan khusus dalam perizinan, dan pembatasan penyediaan prasarana dan sarana tidak dimuat di dalam RTR dapat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan pada lokasi sebagaimana dimaksud pada Pasal..., Pasal..., Pasal... dan Pasal...dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada Pasal..., Pasal..., Pasal... dan Pasal...

BAB IV

TATA CARA PENYUSUNAN KETENTUAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM RENCANA TATA RUANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 73

- (1) Ketentuan Insentif dan Disinsentif dimuat dalam arahan atau ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang dalam RTR.
- (2) Ketentuan Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan:
 - a. arah pengembangan wilayah;
 - b. rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan kawasan strategis serta peraturan zonasi; dan
 - c. peraturan perundang-undangan sektor terkait.

Pasal 74

- (1) RTR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) meliputi:
 - a. rencana umum tata ruang; dan
 - b. rencana rinci tata ruang.
- (2) Rencana umum tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. RTRWN;
 - b. RTRW Provinsi; dan
 - c. RTRW Kabupaten/Kota.
- (3) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. RTR Pulau/Kepulauan;
 - b. RTR KSN;
 - c. RTR KSP;
 - d. RTR KSK; dan
 - e. RDTR Kabupaten/Kota.

Bagian Kedua

Muatan Insentif dan Disinsentif dalam RTR

Pasal 75

Insentif dan Disinsentif dalam RTR dimuat dalam:

- a. arahan Insentif dan Disinsentif; atau
- b. ketentuan Insentif dan Disinsentif.

Pasal 76

- (1) Arahan Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 huruf a merupakan pengaturan ketentuan Insentif dan Disinsentif yang dimuat dalam RTR pada:
 - a. tingkat nasional; dan
 - b. tingkat provinsi.
- (2) RTR pada tingkat nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. RTRWN;
 - b. RTR Pulau/Kepulauan; dan
 - c. RTR KSN.
- (3) RTR pada tingkat provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. RTRW Provinsi; dan
 - b. RTR KSP.

Pasal 77

- (1) Ketentuan Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 huruf b merupakan pengaturan ketentuan Insentif dan Disinsentif yang dimuat dalam RTR pada tingkat kabupaten/kota.
- (2) RTR di tingkat kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. RTRW Kabupaten/Kota;
 - b. RTR KSK; dan
 - c. RDTR Kabupaten/Kota.

Pasal 78

Bentuk Insentif dan Disinsentif dalam setiap RTR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 sampai dengan Pasal 77 serta matriks kewenangan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dalam pemberian Insentif dan Disinsentif secara terperinci tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 79

Contoh pemberian Insentif dan Disinsentif dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan ini.

Bagian Ketiga

Tahapan Penyusunan Materi Muatan Insentif dan Disinsentif dalam RTR

Pasal 80

Tahapan penyusunan ketentuan Insentif dan Disinsentif dilakukan bersamaan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari tahapan penyusunan RTR yang meliputi:

- a. persiapan;
- b. pengumpulan data dan informasi;
- c. pengolahan dan analisis data;
- d. penyusunan konsep; dan
- e. pembahasan muatan.

Pasal 81

- (1) Dalam tahap penyusunan konsep sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf d, untuk penyusunan ketentuan Insentif dan Disinsentif mempertimbangkan pula:
 - a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang;
 - b. rencana struktur ruang;
 - c. rencana pola ruang;
 - d. arahan atau ketentuan pemanfaatan ruang; dan
 - e. arahan peraturan zonasi atau ketentuan umum peraturan zonasi atau peraturan zonasi.
- (2) Penyusunan konsep Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. identifikasi arah pengembangan wilayah;
 - b. identifikasi komponen ruang dan kualitas ruang yang diharapkan;
 - c. identifikasi isu, potensi, dan permasalahan;

- d. penyusunan alternatif konsep insentif dan disinsentif;
 - e. pemilihan konsep insentif dan disinsentif; dan
 - f. perumusan konsep terpilih menjadi muatan RTR.
- (3) Rincian penyusunan konsep Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 82

Tahap pembahasan muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf e, merupakan satu kesatuan dengan proses penyusunan dan pembahasan rancangan peraturan perundang-undangan tentang RTR.

Pasal 83

Contoh matriks muatan Insentif dan Disinsentif berdasarkan komponen ruang tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan ini.

BAB V

PENERAPAN PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM TEKNIK PENGATURAN ZONASI

Pasal 84

- (1) Insentif dan disinsentif dapat diterapkan dalam TPZ.
- (2) TPZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. TPZ bonus;
 - b. TPZ pengalihan hak membangun atau *Transfer of Development Rights*;
 - c. TPZ pemufakatan pembangunan
 - d. TPZ pertampalan aturan;
 - e. TPZ khusus;
 - f. TPZ pengendalian pertumbuhan; dan
 - g. TPZ pelestarian cagar budaya.

- (3) Penggambaran TPZ dituangkan ke dalam peta rencana pola ruang dengan menambahkan lokasi penerapan TPZ berupa arsiran dan kode TPZ.

Pasal 85

Penerapan pemberian Insentif dan Disinsentif dalam TPZ sebagaimana dimaksud pada Pasal 84 ayat (2) secara terperinci tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 86

Contoh muatan Insentif dan Disinsentif dan TPZ dalam peraturan daerah tentang RDTR tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

BAB VI

WAKTU PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Pasal 87

Insentif dan Disinsentif dapat diberikan 1 (satu) kali atau secara terus menerus dalam jangka waktu tertentu.

Pasal 88

- (1) Insentif dan Disinsentif yang diberikan 1 (satu) kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 diberikan pada saat pertama kali penerima Insentif dan Disinsentif melaksanakan kegiatan pemanfaatan ruang yang dipersyaratkan untuk menerima Insentif dan/atau Disinsentif.
- (2) Insentif dan Disinsentif yang diberikan secara terus menerus dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 diterapkan selama penerima Insentif dan/atau Disinsentif masih melaksanakan kegiatan yang dipersyaratkan untuk menerima Insentif dan/atau Disinsentif.

Pasal 89

- (1) Terhadap pemberian Insentif dan/atau Disinsentif yang diberikan secara terus menerus dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (2) dilakukan pengawasan terhadap keberlanjutan pemanfaatan ruang yang diberi Insentif dan/atau Disinsentif.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemberi Insentif dan/atau Disinsentif.

BAB VII

PENGAWASAN PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Pasal 90

- (1) Pengawasan pemberian Insentif dan Disinsentif merupakan pemantauan dan evaluasi terhadap keberlanjutan pemanfaatan ruang yang diberi Insentif dan Disinsentif.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemberi Insentif dan Disinsentif.

Pasal 91

Penerima Insentif dan Disinsentif wajib memanfaatkan ruang sesuai dengan kriteria kegiatan pemanfaatan ruang yang dipersyaratkan sebagai penerima Insentif dan Disinsentif.

Pasal 92

- (1) Pencabutan Insentif dapat dilakukan oleh pemberi Insentif dalam hal:
 - a. penerima Insentif tidak lagi melaksanakan kegiatan pemanfaatan ruang yang sebagai penerima Insentif;
 - b. pemanfaatan ruang yang ada telah dialihfungsikan oleh penerima Insentif; dan/atau
 - c. perwujudan ruang yang direncanakan sesuai dengan RTR telah terwujud.
- (2) Pencabutan Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pemberian peringatan pendahuluan;

- b. pengurangan pemberian Insentif; dan
 - c. pencabutan Insentif.
- (3) Pencabutan Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan berdasarkan hasil pemantauan dan evaluasi pemanfaatan ruang.

BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 93

Sumber dana pelaksanaan pemberian Insentif dan Disinsentif berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah atau dana lainnya yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 94

Pada saat Peraturan Menteri ini berlaku, beberapa ketentuan yang mengatur Insentif dan Disinsentif dalam:

1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 394);
2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 37 Tahun 2016 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Provinsi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Kabupaten (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1873);
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1308); dan

4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 15/PRT/2012 tentang Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 972), dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri ini.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 95

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2019 NOMOR