



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL

DIREKTORAT JENDERAL PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAN PENGUASAAN TANAH

Jalan Raden Patah I Nomor I Jakarta Selatan Telp 021-7226364:www.pprpt.atr-bpn.go.id

NOTA - DINAS

Nomor: 404/ND-700 HK.02.02/IV/2019

Kepada Yth. : Kepala Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat
Dari : Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan
Penguasaan Tanah
Tanggal : 30 April 2019
Sifat : Segera
Lampiran : 1 berkas
Perihal : Penyampaian Rancangan Peraturan Menteri ATR/Kepala
BPN tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Disinsentif
Dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang

Sehubungan dengan usulan Rancangan Peraturan Menteri (Rapermen) Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Disinsentif Dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang yang menjadi program legislasi prioritas di Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah, bersama ini kami sampaikan bahwa Draft Rapermen dimaksud telah melalui pembahasan materi substansi dan *legal drafting* di lingkungan Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah.

Terkait dengan hal tersebut, kami sampaikan Draft Rapermen dimaksud (terlampir) agar kiranya dapat difasilitasi untuk proses selanjutnya oleh Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat, Sekretariat Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Demikian disampaikan, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Direktur Jenderal Pengendalian
Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah,

Dr. Ir. Budi Situmorang, MURP.
NIP. 196510151991021001

Tembusan disampaikan Kepada Yth:

Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

BENTUK DAN TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PERWUJUDAN RENCANA TATA RUANG

BAB I PENDAHULUAN

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
Outline			
Bab I Pendahuluan 1.1. Latar Belakang 1.2. Maksud dan Tujuan 1.3. Ruang Lingkup 1.4. Istilah dan Definisi 1.5. Acuan Normatif 1.6. Kedudukan Pedoman 1.7. Fungsi dan Manfaat 1.8. Pengguna Pedoman Bab II Ketentuan Umum 2.1. Bentuk dan Perangkat 2.2. Penentuan Waktu 2.3. Kriteria Pemberian Bab III Tata Cara 3.1. Kesesuaian Pemanfaatan Ruang 3.2. Pertimbangan Batas Ambang 3.3. Pertimbangan Dominasi Ruang 3.4. Kedudukan Pemberian Insentif dan Disinsentif Tata Ruang 3.5. Pertimbangan Hirarki Guna Lahan pada Pola Ruang 3.6. Persyaratan Teknis 3.7. Tata Cara Pemberian	Pak Petrus#290517: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Outline pedoman perlu diperbaiki agar lebih mudah dibaca ▪ Dalam pedoman tidak perlu mencantumkan contoh-contoh. Keterangan: sudah diakomodir	Bab I Pendahuluan 1.1. Latar Belakang 1.2. Maksud dan Tujuan 1.3. Ruang Lingkup 1.4. Istilah dan Definisi 1.5. Acuan Normatif 1.6. Kedudukan Pedoman 1.7. Fungsi dan Manfaat 1.8. Pengguna Pedoman Bab II Ketentuan Umum 2.1. Prinsip-Prinsip Insentif dan Disinsentif 2.2. Bentuk Insentif dan Disinsentif 2.3. Tipologi Insentif dan Disinsentif 2.4.1. Tipologi Berdasarkan Frekuensi 2.4.2. Tipologi Berdasarkan Sifat 2.4. Pelaksana Insentif dan Disinsentif 2.5. Pertimbangan dalam Pemberian Insentif dan Disinsentif 2.6. Hirarki Bab III Ketentuan Teknis 3.1. Ketentuan Teknis Insentif 3.1.1. Pemberian keringanan pajak 3.1.2. Pengurangan retribusi 3.1.3. Pemberian kompensasi 3.1.4. Pemberian Subsidi silang 3.1.5. Pemberian Kemudahan perizinan 3.1.6. Pemberian Imbalan 3.1.7. Sewa ruang 3.1.8. Urun saham 3.1.9. Penyediaan prasarana dan sarana 3.1.10. Pemberian Penghargaan	Menimbang : Mengingat : Memutuskan : Bab I Ketentuan Umum Bagian Kesatu Pengertian Bagian Kedua Maksud, Tujuan, dan Ruang Lingkup Bagian Ketiga Fungsi dan Manfaat Bab II Bentuk Insentif dan Disinsentif Bagian Kesatu Umum Paragraf 1 Prinsip Paragraf 2 Azas dan Pertimbangan Paragraf 3 Waktu Pemberian Bagian Kedua Bentuk Insentif dan Disinsentif Paragraf 1 Bentuk Insentif Paragraf 2 Bentuk Disinsentif Bagian Ketiga Tipologi Insentif dan Disinsentif Paragraf 1 Berdasarkan Kewenangan Paragraf 2 Berdasarkan Frekuensi Paragraf 3 Berdasarkan Sifat Bab III Ketentuan Teknis Bagian Kesatu Umum Bagian Kedua Ketentuan Insentif Paragraf 1 Pemberian Keringanan Pajak Paragraf 2 Pengurangan Retribusi Paragraf 3 Pemberian Kompensasi Paragraf 4 Pemberian Subsidi Silang Paragraf 5 Pemberian Kemudahan Perizinan Paragraf 6 Pemberian Imbalan

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
		3.1.11. Publikasi atau promosi 3.2. Ketentuan Teknis Disinsentif 3.2.1. Pengenaan pajak yang tinggi 3.2.2. Pemberian Kewajiban membayar kompensasi 3.2.3. Pemberian persyaratan khusus dalam perizinan 3.2.4. Pemberian Kewajiban memberi imbalan 3.2.5. Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana Bab IV Tata Cara 4.1. Tata Cara Penerapan 4.2. Tata Cara Pengajuan 4.3. Tata Cara Pengawasan 4.4. Tata Cara Pencabutan 4.5. Hak dan Kewajiban 4.6. Peran Masyarakat	Paragraf 7 Sewa Ruang Paragraf 8 Urun Saham Paragraf 9 Penyediaan Prasarana dan Sarana Paragraf 10 Pemberian Penghargaan Paragraf 11 Publikasi atau Promosi Bagian Ketiga Ketentuan Disinsentif Bab IV Teknik Pengaturan Zonasi Bab V Tata Cara Tata Cara Penerapan Tata Cara Pengajuan Tata Cara Pengawasan Tata Cara Pencabutan Hak dan Kewajiban Peran Masyarakat
Judul Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	Pak Petrus#290517: <ul style="list-style-type: none"> Judul sebaiknya: Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang. Terdapat dua jenis insentif dan disinsentif, yaitu insentif dan disinsentif dalam pembangunan dan dalam perwujudan rencana tata ruang. Pedoman ini difokuskan pada perwujudan rencana tata ruang. Keterangan: <ul style="list-style-type: none"> sudah diakomodir 	Judul Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang	PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR: ... TAHUN ... TENTANG PEDOMAN BENTUK DAN TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PERWUJUDAN RENCANA TATA RUANG DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
Latar Belakang			
Insentif dan disinsentif penataan ruang merupakan salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang	FGD 2015: <ul style="list-style-type: none"> Latar belakang perlu dipertajam berdasarkan amanat UU 26/2007 dan PP15/2010, sebagai bahan konsideran 	Menimbang: <ul style="list-style-type: none"> a. bahwa berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Pasal 148 	Menimbang: <ul style="list-style-type: none"> a. bahwa berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Pasal 148


Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>Penataan Ruang. Pemberian insentif dan disinsentif penataan ruang memegang peran penting dalam menjamin agar rencana tata ruang dijadikan sebagai acuan dalam kegiatan pembangunan, baik oleh Pemerintah, pemerintah daerah, maupun masyarakat. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pemberian insentif dan disinsentif penataan ruang juga dilakukan untuk meningkatkan efektifitas perwujudan rencana tata ruang dan meningkatkan kerjasama dan peranserta semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang.</p> <p>Insentif penataan ruang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang didorong pengembangannya, sedangkan disinsentif penataan ruang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang dicegah, dibatasi dan/atau dikurangi pengembangannya. Baik insentif fiskal maupun non fiskal dan disinsentif fiskal maupun non fiskal dapat diberikan dari Pemerintah kepada pemerintah daerah, dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya, dan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat.</p> <p>Namun demikian dalam penyelenggaraannya sering ditemukan permasalahan terkait dengan pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang. Salah satu permasalahan yang terjadi yaitu belum jelasnya proses dan prosedur pemberian insentif dan disinsentif yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang. Hal ini didukung pula dengan belum jelasnya pengaturan terkait insentif dan disinsentif dalam penataan ruang yang dituangkan dalam peraturan daerah, sehingga pemerintah daerah menghadapi kesulitan dalam mengimplementasikan ketentuan pemberian insentif dan disinsentif sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang.</p> <p>Berdasarkan hal tersebut, maka diperlukan penyusunan Pedoman terkait bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang. Pedoman tentang Bentuk dan Tata cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang ini diharapkan mampu menjawab kebutuhan dalam payung hukum mengenai bentuk insentif dan disinsentif yang dilengkapi dengan proses dan prosedur pemberiannya.</p>	<p>“menimbang” dalam Peraturan Menteri.</p> <p>Keterangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sudah diakomodir 	<p>Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pemberian insentif dan disinsentif merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pengendalian pemanfaatan ruang;</p> <p>b. bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.</p> <p>c. bahwa berdasarkan Pasal 4 dan Pasal 175 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, bentuk, besaran, dan mekanisme insentif dan disinsentif penataan ruang di Daerah diatur dan ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah;</p> <p>d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang.</p>	<p>Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pemberian insentif dan disinsentif merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pengendalian pemanfaatan ruang;</p> <p>b. bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah;</p> <p>c. bahwa berdasarkan Pasal 4 dan Pasal 175 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, bentuk, besaran, dan mekanisme insentif dan disinsentif penataan ruang di Daerah diatur dan ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah;</p> <p>d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang.</p>
Acuan Normatif			
<p>a. Pedoman ini disusun berdasarkan:</p> <p>b. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-4;</p> <p>c. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan</p>	<p>Masukan FGD2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hanya peraturan perundang-undangan yang berkaitan langsung, sebagai bahan untuk konsideran “mengingat”. 	<p>Mengingat:</p> <p>a. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik</p>	<p>Mengingat:</p> <p>1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>Dasar Pokok-Pokok Agraria;</p> <p>d. Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;</p> <p>e. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya;</p> <p>f. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan;</p> <p>g. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara;</p> <p>h. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;</p> <p>i. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara;</p> <p>j. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Sumber Daya Air;</p> <p>k. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (UUPD);</p> <p>l. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;</p> <p>m. Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan;</p> <p>n. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2005 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;</p> <p>o. Undang Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal;</p> <p>p. Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;</p> <p>q. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah;</p> <p>r. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan Mineral dan Batubara;</p> <p>s. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;</p> <p>t. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;</p> <p>u. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH);</p> <p>v. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Update peraturan perundang-undangan. <p>Keterangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sudah diakomodir 	<p>Indonesia Nomor 4725);</p> <p>b. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);</p> <p>c. 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);</p> <p>d. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);</p> <p>e. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);</p> <p>f. Keputusan Presiden Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;</p> <p>g. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 83/P/2016 tentang Penggantian Beberapa Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;</p> <p>h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;</p>	<p>Indonesia Nomor 4725);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);</p> <p>5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);</p> <p>6. Keputusan Presiden Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;</p> <p>7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 83/P/2016 tentang Penggantian Beberapa Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;</p> <p>8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;</p> <p>Catatan: perlu menambahkan beberapa UU sektor terkait</p>

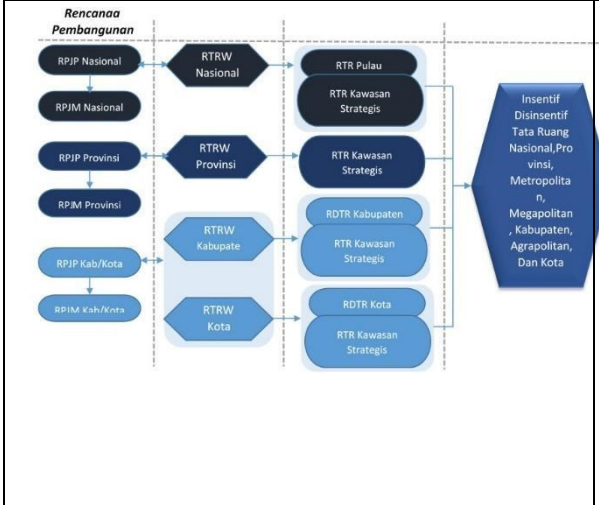
Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>w. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;</p> <p>x. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;</p> <p>y. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum;</p> <p>z. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian;</p> <p>aa. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;</p> <p>bb. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah;</p> <p>cc. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2008 Tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah;</p> <p>dd. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;</p> <p>ee. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 Tentang Kawasan Industri;</p> <p>ff. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;</p> <p>gg. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 68 Tahun 2010 Tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang;</p> <p>hh. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; dan</p> <p>ii. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.</p>			
			<p>MEMUTUSKAN:</p> <p>Menetapkan:</p> <p>PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PEDOMAN BENTUK DAN TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PERWUJUDAN RENCANA TATA RUANG</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
Istilah dan Definisi			
<p>a. Insentif Tata Ruang adalah perangkat atau upaya untuk mendorong kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.</p> <p>b. Disinsentif Tata Ruang adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.</p> <p>c. 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;</p> <p>d. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;</p> <p>e. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.</p> <p>f. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.</p> <p>g. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.</p> <p>h. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.</p> <p>i. Menteri adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional</p>	<p>Rujukan:</p> <ol style="list-style-type: none"> UU24/1992 tentang Penataan Ruang UU 26/2007 tentang Penataan Ruang PP 15/2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang UU 32/2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup 5. <p>Pak Petrus#290517:</p> <ul style="list-style-type: none"> Perlu dirumuskan definisi operasional insentif dan disinsentif. <p>Definisi Insentif</p> <ul style="list-style-type: none"> UU26/2007: upaya untuk memberikan imbalan terhadap kegiatan yang seiring dengan RTR → insentif tidak diberikan kepada seluruh kegiatan yang sesuai dengan RTR, namun pada kegiatan yang melampaui ketentuan dalam RTR. PP15/2010: perangkat yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya. → insentif dapat juga pada kawasan yang dibatasi perkembangannya. Contoh: pada kawasan cagar budaya dapat diberikan insentif. <p>Definisi Disinsentif:</p> <ul style="list-style-type: none"> UU26/2007: perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang → bias dengan penertiban, kegiatan yang tidak sejalan dengan RTR seharusnya dikenai sanksi. PP15/2010: perangkat yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya. <p>Keterangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sudah disesuaikan. Definisi operasional diakomodir pada Bab II <p>Masukan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Definisi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah berdasarkan UU23/2014 tentang Pemerintahan Daerah. <p>Keterangan:</p>	<ol style="list-style-type: none"> Insentif adalah perangkat untuk mendorong dan/atau memberikan rangsangan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang didorong pengembangannya. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. 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; Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang; Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya, dan disusun untuk setiap blok atau zona peruntukkan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Pengaturan Zonasi adalah proses menyusun ketentuan tentang persyaratan pemanfaatan ruang sektoral dan ketentuan persyaratan pemanfaatan ruang untuk setiap blok/zona peruntukkan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Teknik Pengaturan Zonasi adalah berbagai teknik yang melengkapi aturan dasar peraturan zonasi, yang dikembangkan untuk memberikan keluwesan penerapan aturan zonasi. 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. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam 	<p style="text-align: center;">BAB I KETENTUAN UMUM</p> <p style="text-align: center;">Bagian Kesatu Pengertian</p> <p style="text-align: center;">Pasal 1</p> <p>Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:</p> <ol style="list-style-type: none"> Insentif adalah perangkat untuk mendorong dan/atau memberikan rangsangan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang dalam upaya perwujudan rencana tata ruang. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi kegiatan pemanfaatan ruang dalam upaya perwujudan rencana tata ruang. 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; Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang; Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang. Teknik Pengaturan Zonasi yang selanjutnya disingkat TPZ adalah varian dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar. 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. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

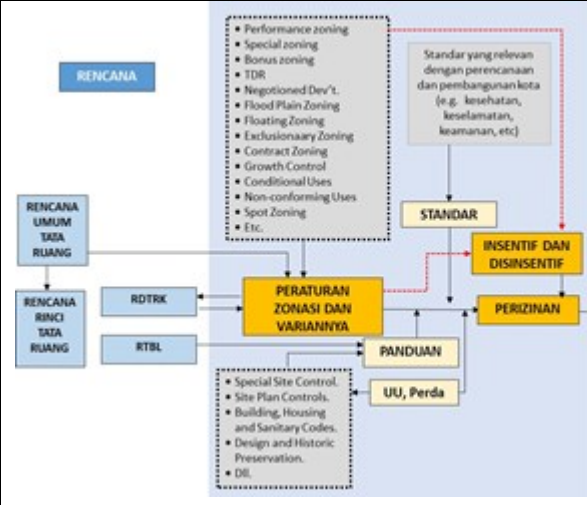
Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
	<ul style="list-style-type: none"> Sudah diakomodir <p>Teknik Pengaturan Zonasi adalah berbagai varian zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan keluwesan, mempertimbangkan arah kebijakan, dan strategi pengembangan kota, persoalan-persoalan spesifik kawasan, serta mengakomodasi arahan zonasi nasional, provinsi dan aturan sektor terkait (Natalivan, 2017).</p>	<p>penyelenggaraan penataan ruang.</p> <p>12. Menteri adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.</p>	<p>10. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.</p> <p>11. Menteri adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.</p>
<p>Pedoman ini dimaksudkan sebagai acuan dalam penyusunan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang terkait pemberian insentif dan disinsentif tata ruang dalam penataan ruang oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.</p> <p>Tujuan disusunnya Pedoman ini adalah mewujudkan arahan bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif tata ruang sesuai dengan ketentuan dalam UU PR dan peraturan pelaksanaannya</p>	<p>Rapat Internal#260917:</p> <ul style="list-style-type: none"> Maksud Peraturan Menteri disamakan dengan Pedoman Penyusunan PZ, yaitu sebagai pedoman untuk mengendalikan pemanfaatan ruang. 	<p>Pedoman ini dimaksudkan sebagai acuan dalam penyusunan ketentuan terkait pemberian insentif dan disinsentif oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam perwujudan rencana tata ruang sesuai kewenangannya.</p> <p>Pedoman ini bertujuan untuk menjamin penerapan insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan peraturan pelaksanaannya.</p>	<p>Bagian Kedua</p> <p>Maksud, Tujuan dan Ruang Lingkup</p> <p>Pasal 2</p> <p>(1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai acuan dalam penyusunan ketentuan pemberian insentif dan disinsentif oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dalam perwujudan rencana tata ruang sesuai kewenangannya.</p> <p>(2) Peraturan Menteri ini bertujuan agar pemberian insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang diterapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>
Ruang Lingkup		Ruang Lingkup	
<p>Pedoman ini memuat ketentuan bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif tata ruang</p>	<p>Pak Petrus#290517:</p> <ul style="list-style-type: none"> Terdapat dua jenis insentif dan disinsentif, yaitu insentif dan disinsentif dalam pembangunan dan dalam perwujudan rencana tata ruang. Pedoman ini difokuskan pada perwujudan rencana tata ruang. <p>Keterangan: sudah diakomodir</p>	<p>Ruang lingkup dalam pedoman ini meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> bentuk insentif dan disinsentif; dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif. <p>Pedoman ini mengatur bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif dalam mewujudkan rencana tata ruang. adapun insentif dan disinsentif dalam pembangunan diatur sektor terkait sesuai kewenangannya.</p>	<p>Pasal 3</p> <p>Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> bentuk insentif dan disinsentif; penerapan insentif dan disinsentif dalam tehnik pengaturan zonasi; tata cara pemberian insentif dan disinsentif;
Kedudukan Pedoman			
<p>Kedudukan Pedoman dalam Sistem Penataan Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional</p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif sebagai bagian dalam arahan pengendalian pemanfaatan ruang meliputi wilayah Nasional, Provinsi, Kabupaten, Kota, Kawasan Metropolitan dan/atau</p>	<p>Hierarki Insentif dan Disinsentif:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arahan insentif dan disinsentif (RTRWN) Arahan insentif dan disinsentif (RTRWP) Ketentuan insentif dan disinsentif (RTRWKab) 	<p>Kedudukan Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang</p> <p>Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah merupakan untuk mewujudkan tertib tata ruang yang dilaksanakan melalui: (a) pengaturan zonasi; (b) perizinan; (c) pemberian insentif dan</p>	

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>Megapolitan, serta Kawasan Agropolitan.</p> <p>Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui peraturan zonasi, perizinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Rencana umum tata ruang nasional adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah nasional yang disusun guna menjaga integritas nasional, keseimbangan dan keserasian perkembangan antar wilayah dan antar sektor, serta keharmonisan antar lingkungan alam dengan lingkungan buatan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi. Rencana umum tata ruang provinsi adalah rencana kebijakan operasional dari RTRW Nasional yang berisi strategi pengembangan wilayah provinsi, melalui optimasi pemanfaatan sumber daya, sinkronisasi pengembangan sektor, koordinasi lintas wilayah kabupaten/kota dan sektor, serta pembagian peran dan fungsi kabupaten/kota di dalam pengembangan wilayah secara keseluruhan. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi. Rencana umum tata ruang kabupaten/kota adalah penjabaran RTRW provinsi ke dalam kebijakan dan strategi pengembangan wilayah kabupaten/kota yang sesuai dengan fungsi dan peranannya di dalam rencana pengembangan wilayah provinsi secara keseluruhan, strategi pengembangan wilayah ini selanjutnya dituangkan ke dalam rencana struktur dan rencana pola ruang operasional. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kota yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem Kabupaten/Kota, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.</p>	<p>Rujukan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasal 20 ayat (1) huruf f UU26/2007 ▪ Pasal 23 ayat (1) huruf f UU26/2007 ▪ Pasal 26 ayat (1) huruf f UU26/2007 ▪ Pasal 44 ayat (2) UU26/2007 ▪ Pasal 51 ayat (2) UU26/2007 ▪ Pasal 154 PP15/2010 <p>Pak Petrus#290517:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR, baik di rencana umum maupun rencana rinci, di tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota. Setiap tingkatan RTR perlu didukung dengan upaya perwujudan RTR tersebut, salah satunya melalui instrumen insentif dan disinsentif. ▪ Dalam RDTR, beberapa insentif dan disinsentif yang terkait langsung dengan tata ruang dapat diintegrasikan dalam PZ khususnya TPZ. TPZ yang bersifat insentif antara lain: <i>TDR, Bonus Zoning, Contract Zoning, Negotiated Development</i>. Sedangkan TPZ yang bersifat disinsentif antara lain: <i>growth control, fiscal zoning, exclusionary zoning</i>. ▪ Perlu diklasifikasikan bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diinternalisasikan dalam PZ melalui TPZ. ▪ RTRWN dan RTRWP seharusnya mengatur insentif dan disinsentif yang tidak dapat diinternalisasikan dalam PZ melalui TPZ. <p>Keterangan: Sudah diakomodir</p>	<p>disinsentif, dan (d) pengenaan sanksi.</p>  <p>Pemberian insentif dan disinsentif sebagai merupakan bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang, yang meliputi wilayah Nasional, Provinsi, Kabupaten, Kota.</p> <p>Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR, baik di rencana umum maupun rencana rinci, di tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota. Insentif dan disinsentif yang diatur dalam RTR merupakan perangkat untuk mewujudkan RTR tersebut.</p> <p>Pada tingkat Kabupaten/Kota, beberapa insentif dan disinsentif yang terkait langsung dengan tata ruang diintegrasikan dalam Ketentuan Umum Peraturan Zonasi dan/atau Peraturan Zonasi sebagai TPZ.</p>	

Semula Masukan/Tanggapan/Sumber Menjadi Legal Draft



Masukan/Tanggapan/Sumber



Legal Draft

Kedudukan Pedoman terhadap Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Tata Ruang merupakan tindak lanjut dari RTRW Nasional, RTRW Provinsi, RTRW Kabupaten, dan RTRW Kota, khususnya dalam pengendalian pemanfaatan ruang yang merupakan pelaksanaan keseluruhan dari perencanaan tata ruang yang sudah ditetapkan. Berikut ini akan ditampilkan bagan kedudukan Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang terhadap peraturan perundang-undangan terkait.

Secara pentahapan penyusunan Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang dilakukan sebelum penyusunan RTRW Provinsi, Kabupaten, dan Kota. Pedoman penataan ruang saling terkait satu sama lain, sehingga masing-masing mempunyai fungsi tersendiri dan bersifat komplementer. Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang juga berfungsi untuk menajamkan fungsi dari provinsi ataupun kabupaten/kota dalam menjalankan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang.

Masukan/Tanggapan/Sumber

Kedudukan Pedoman terhadap Peraturan Perundang-Undangan Terkait

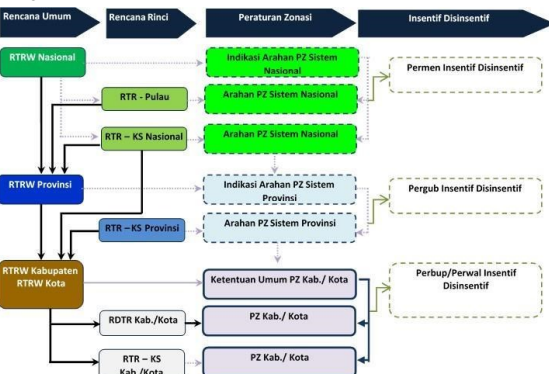
Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang menjadi masukan dalam penyusunan perangkat insentif dan disinsentif dalam perwujudan RTR, baik rencana umum maupun rencana rinci tata ruang.

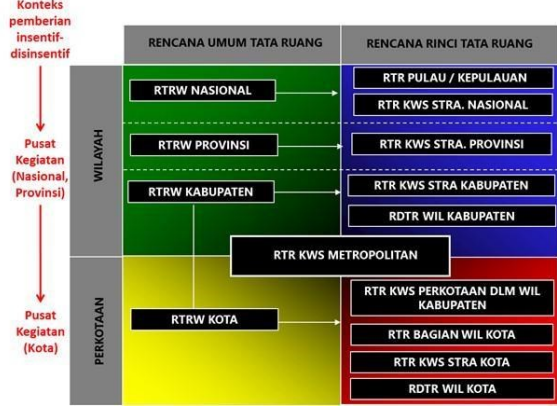
Legal Draft

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>Keterangan: → menjadi dasar bagi --- menjadi masukan bagi</p>		<p>Keterangan: → menjadi dasar bagi --- menjadi masukan bagi</p>	
Fungsi dan Manfaat Insentif dan Disinsentif			
<p>Fungsi:</p> <ol style="list-style-type: none"> Meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang; Memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan Meningkatkan kemitraan antar pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang. <p>Manfaat:</p> <ol style="list-style-type: none"> Menjamin terwujudnya tertib tata ruang. 	<p>Rujukan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fungsi: Pasal 169 PP15/2010 Manfaat: Penjelasan UU26/2007 angka 7 	<p>Fungsi Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang:</p> <ol style="list-style-type: none"> Meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang; Memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan Meningkatkan kemitraan antar pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang. <p>Manfaat Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang:</p> <ol style="list-style-type: none"> Terwujudnya percepatan perkembangan kawasan yang didorong pengembangannya melalui penerapan mekanisme insentif; Terwujudnya pengendalian perkembangan pada kawasan 	

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
		<p>yang dibatasi pengembangannya melalui penerapan disinsentif yang ketat;</p> <p>c. Terwujudnya peran masyarakat dalam perwujudan rencana tata ruang; dan</p> <p>d. Terwujudnya tertib tata ruang.</p>	
Pengguna Pedoman		Pengguna Pedoman	
<p>Pengguna Pedoman ini adalah Pemerintah dan pemerintah daerah yang berwenang merencanakan dan mengambil keputusan dalam menentukan bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif dalam tata ruang</p>	<p>Rujukan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasal 4 ayat (2), Pasal 4 ayat (3), Pasal 175 PP15/2010 	<p>Pengguna Pedoman ini adalah Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam penentuan obyek, bentuk, dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif sesuai dengan kewenangannya.</p>	

BAB II KETENTUAN UMUM

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>PRINSIP-PRINSIP PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF</p> <p>Dalam pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif tata ruang, diperlukan waktu dimana insentif dan disinsentif tata ruang tersebut dapat diberikan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, terdapat 9 bentuk insentif dan 4 bentuk disinsentif yang dapat diberikan kepada para pemanfaat ruang (Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Masyarakat). Penentuan kapan insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota didasarkan pada ketetapan rencana tata ruang yang telah ada, Rencana Umum, Rencana Rinci, serta Peraturan Zonasi. Hal ini terkait dengan fungsi dari peraturan zonasi yaitu perangkat utama dalam pengendalian pemanfaatan ruang, maka insentif dan disinsentif tata ruang baru akan dapat diberikan ketika rencana rinci yang disertai dengan peraturan zonasi telah ditetapkan.</p>  <p>Diagram Kewenangan Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang</p>	<p>Pak Petrus#300517: Perlu dirumuskan definisi operasional insentif dan disinsentif:</p> <ol style="list-style-type: none"> Insentif: perangkat atau upaya untuk memberikan rangsangan terhadap upaya pelaksanaan kegiatan yang melampaui kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang dalam perwujudan ruang; atau upaya untuk memberikan hambatan untuk melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang. Disinsentif: perangkat atau upaya untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada pelanggaran ketentuan perencanaan tata ruang/mengancam perwujudan ruang. <p>Keterangan: Sudah diakomodir</p> <p>Pak Petrus#300517: Perlu ditambahkan prinsip-prinsip dalam pemberian insentif dan disinsentif.</p> <p>Keterangan: Sudah diakomodir</p> <p>Pak Petrus#300517:</p> <ul style="list-style-type: none"> Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR. Setiap tingkatan RTR perlu didukung dengan upaya perwujudan RTR tersebut, salah satunya melalui instrumen insentif dan disinsentif. Misalnya, RTRWP Jawa Barat menetapkan kawasan lindung, maka harus disiapkan instrumen insentif dan disinsentif bagi pemerintah daerah dan masyarakat untuk mendukung perwujudan RTR. Perlu diperjelas bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan di masing-masing level pemerintahan. Misal pada level nasional, insentif yang dapat diberikan bukan kemudahan izin, tapi misalnya imbal jasa lingkungan. <p>Kajian Insentif dan Disinsentif dalam Pembangunan Nasional:</p> <ul style="list-style-type: none"> Insentif dan/atau disinsentif diterapkan dengan tujuan untuk mengarahkan pembangunan serta mempengaruhi perilaku 	<p>Prinsip-Prinsip Pemberian Insentif dan Disinsentif</p> <p>Prinsip-prinsip pemberian insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang, meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> insentif dapat diberikan sebagai upaya untuk memberikan rangsangan terhadap upaya pelaksanaan kegiatan yang melampaui kewajiban dalam kerangka perwujudan rencana tata ruang dan/atau sebagai upaya untuk memberikan kompensasi kepada masyarakat yang dirugikan akibat penetapan rencana tata ruang. disinsentif dapat diberikan sebagai upaya untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada ketidaksesuaian pemanfaatan ruang. insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat; insentif dan disinsentif merupakan upaya pencegahan sebelum terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang. insentif dan disinsentif berpeluang diberikan sebagai upaya penyesuaian pemanfaatan ruang pada 3 (tiga) tahun masa penyesuaian sejak ditetapkannya Rencana Tata Ruang. insentif dan disinsentif merupakan upaya mengubah perilaku dalam jangka panjang. insentif dan disinsentif dalam RDTR dapat diinternalisasikan dalam PZ melalui Teknik Pengaturan Zonasi. <p>Pemberian insentif dan disinsentif sebagai bagian dalam arahan pengendalian pemanfaatan ruang meliputi wilayah Nasional, Provinsi, Kabupaten, Kota, Kawasan Metropolitan dan/atau Megapolitan, serta Kawasan Agropolitan.</p> <ol style="list-style-type: none"> Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi memuat arahan insentif dan disinsentif. Rencana Tata Ruang Kawasan Metropolitan dan/atau Megapolitan dan Rencana Tata Ruang Kawasan Agropolitan memuat arahan ketentuan insentif dan disinsentif. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota memuat ketentuan insentif dan disinsentif. Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota merupakan dasar 	<p>BAB II BENTUK INSENTIF DAN DISINSENTIF</p> <p>Bagian Kesatu Umum</p> <p>Paragraf 4 Prinsip-Prinsip Insentif dan Disinsentif</p> <p>Pasal 4</p> <ol style="list-style-type: none"> Insentif dan disinsentif sebagai bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang dituangkan dalam RTR. Insentif dan disinsentif yang dituangkan dalam RTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat: <ol style="list-style-type: none"> bentuk insentif dan disinsentif; dan kawasan atau zona penerima insentif dan disinsentif. Besaran dan mekanisme pemberian insentif dan disinsentif oleh Pemerintah Pusat diatur oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan terkait dengan bidang insentif dan disinsentif yang diberikan. Besaran dan mekanisme pemberian insentif dan disinsentif oleh Pemerintah Daerah diatur dengan Peraturan Kepala Daerah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal pemberian insentif dan disinsentif dilakukan dari pemerintah daerah ke pemerintah daerah lainnya, besaran dan mekanisme pemberian insentif dan disinsentif diatur berdasarkan kesepakatan bersama antar pemerintah daerah yang bersangkutan. <p>Pemberian insentif dan disinsentif sebagai merupakan bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang pada wilayah Nasional, provinsi, dan kabupaten/kota.</p> <ol style="list-style-type: none"> Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada rencana tata ruang, baik rencana umum maupun rencana rinci, pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota. Insentif dan disinsentif yang diatur dalam rencana tata

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
 <p>The diagram illustrates the hierarchy of spatial planning instruments. It is divided into two main levels: WILAYAH (Regional) and PERKOTAAN (Metropolitan). On the left, it identifies the Konteks pemberian insentif-disinsentif (Context of incentive-disincentive provision) and Pusat Kegiatan (Nasional, Provinsi) (Activity Center (National, Provincial)).</p> <p>RENCANA UMUM TATA RUANG (General Spatial Planning):</p> <ul style="list-style-type: none"> RTRW NASIONAL (National) RTRW PROVINSI (Provincial) RTRW KABUPATEN (Regency) <p>RENCANA RINCI TATA RUANG (Detailed Spatial Planning):</p> <ul style="list-style-type: none"> RTR PULAU / KEPULAUAN (Island/Archipelago) RTR KWS STRA. NASIONAL (National Strategic KWS) RTR KWS STRA. PROVINSI (Provincial Strategic KWS) RTR KWS STRA KABUPATEN (Regency Strategic KWS) RDTR WIL KABUPATEN (Regency Regional Detailed Spatial Planning) RTR KWS METROPOLITAN (Metropolitan KWS) <p>PERKOTAAN (Metropolitan):</p> <ul style="list-style-type: none"> RTRW KOTA (City) RTR KWS PERKOTAAN DLM WIL KABUPATEN (Metropolitan KWS within Regency) RTR BAGIAN WIL KOTA (City Part KWS) RTR KWS STRA KOTA (City Strategic KWS) RDTR WIL KOTA (City Regional Detailed Spatial Planning) 	<p>pembangunan agar melaksanakan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang.</p> <ul style="list-style-type: none"> Disinsentif dapat diterapkan pada kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang tetapi ingin dikendalikan, misalnya permukiman pada bagian selatan kota ingin dibatasi, maka dikenakan pajak yang lebih tinggi. (Hal 13) Upaya mendorong KSN merupakan tanggungjawab Pemerintah, sementara untuk mendorong KSP/KSK merupakan tanggungjawab pemerintah prov/kab/kota tersebut. Selain itu, perangkat indis dapat diterapkan untuk mendorong atau mengendalikan pengembangan kawasan lainnya diluar kawasan tersebut. 	<p>dalam pemberian insentif dan disinsentif di tingkat kabupaten/kota.</p> <p>Pada prinsipnya, tidak ada perbedaan antara arahan, arahan ketentuan, maupun ketentuan insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang. Perangkat insentif dan disinsentif yang diatur dalam RDTR tidak lebih rinci dibandingkan dengan insentif dan disinsentif dalam RTRW. Perbedaan terdapat pada bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan pada masing-masing tingkatan rencana tersebut.</p>	<p>ruang merupakan perangkat untuk mewujudkan rencana tata ruang tersebut.</p> <ol style="list-style-type: none"> Insentif dan/atau disinsentif diterapkan dengan tujuan untuk mengarahkan pembangunan serta mempengaruhi perilaku pembangunan agar melaksanakan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang. Insentif dan/atau disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang dapat diterapkan pada kawasan strategis berdasarkan sudut kepentingan dan/atau diterapkan untuk mendorong dan/atau mengendalikan pengembangan kawasan-kawasan lainnya di luar kawasan strategis. Insentif merupakan perangkat untuk mendorong atau merangsang perwujudan pemanfaatan ruang sesuai dengan arahan pengembangan wilayah yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi perwujudan dan/atau perubahan pemanfaatan ruang yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Insentif dapat diberikan sebagai upaya untuk memberikan rangsangan terhadap upaya pelaksanaan kegiatan yang melampaui kewajiban dalam kerangka perwujudan rencana tata ruang dan/atau sebagai upaya untuk memberikan kompensasi kepada masyarakat yang dirugikan akibat penetapan rencana tata ruang. Disinsentif dapat diberikan sebagai upaya untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada ketidaksesuaian pemanfaatan ruang. Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat. Insentif dan disinsentif merupakan upaya pencegahan sebelum terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang. Insentif dan disinsentif berpeluang diberikan sebagai upaya penyesuaian pemanfaatan ruang pada 3 (tiga) tahun masa penyesuaian sejak ditetapkannya Rencana Tata Ruang. Insentif dan disinsentif merupakan upaya mengubah perilaku dalam jangka panjang. Insentif dan disinsentif dalam RDTR dapat diinternalisasikan dalam PZ melalui Teknik Pengaturan Zonasi.

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>Pengembangan kriteria dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif tata ruang perlu memperhatikan:</p> <ol style="list-style-type: none"> mekanisme pengawasan yang dianut; pendanaan, prinsip ekonomi, khususnya ekonomi lingkungan, keuntungan dan kerugian dari pilihan mekanisme yg tersedia (doktrin); sistem pemantauan ketaatan (compliance monitoring) yang dianut, termasuk sistem penegakan hukum lingkungan; dan kondisi lokasi/kawasan, tujuan dari kebijakan, fasilitas terkait dengan teknologi yang tersedia, sumber daya alam, dan sistem hukum yang dianut. <p>Pemberian insentif dan disinsentif tata ruang diselenggarakan berdasarkan asas:</p> <ol style="list-style-type: none"> keberdayagunaan dan keberhasilgunaan dalam pemanfaatan ruang; dan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam pemanfaatan ruang. 	<p>Pak Petrus#300517: Pertimbangan dalam Pemberian Insentif dan Disinsentif :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kapasitas daerah ▪ Keuangan daerah ▪ Perangkat daerah yang menjalankan mekanisme operasionalisasi pemberian indis tersebut. <p>Pasal 2 PP45/2008 Insentif Penanaman Modal Insentif diberikan dengan prinsip:</p> <ol style="list-style-type: none"> kepastian hukum; kesetaraan; transparansi; akuntabilitas; dan efektif dan efisien. 	<p>2. Azas dalam Pemberian Insentif dan Disinsentif Pemberian insentif dan/atau disinsentif diselenggarakan berdasarkan azas:</p> <ol style="list-style-type: none"> keberdayagunaan dan keberhasilan dalam perwujudan rencana tata ruang; kemitraan seluruh pemangku kepentingan dalam perwujudan rencana tata ruang. <p>3. Pertimbangan dalam Pemberian Insentif dan Disinsentif Pemberian insentif dan disinsentif mempertimbangkan:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ketersediaan sumber daya Ketersediaan sumber daya untuk mengimplementasikan perangkat insentif dan disinsentif, mencakup ketersediaan teknologi, kapasitas SDM, dan kapasitas keuangan daerah dalam memberikan insentif. Kelembagaan Kelembagaan untuk mengimplementasikan perangkat insentif dan disinsentif mencakup kapasitas perangkat daerah dalam mengoperasionalkan insentif dan disinsentif serta dalam mengawasi pemberian insentif dan disinsentif. Kondisi penerima insentif dan disinsentif Kondisi penerima insentif dan disinsentif mencakup tingkat kemampuan perekonomian penerima insentif dan disinsentif serta kontinuitas pemenuhan kriteria pemberian insentif dan disinsentif. 	<p style="text-align: center;">Paragraf 2 Azas dan Pertimbangan</p> <p style="text-align: center;">Pasal 5 Pemberian insentif dan/atau disinsentif diselenggarakan berdasarkan azas:</p> <ol style="list-style-type: none"> kepastian hukum; akuntabilitas; efektif dan efisien; dan kemitraan seluruh pemangku kepentingan. <p style="text-align: center;">Pasal 6</p> <p>(1) Pemberian insentif dan disinsentif mempertimbangkan:</p> <ol style="list-style-type: none"> ketersediaan sumber daya; kelembagaan; kondisi penerima; dan keberlanjutan. <p>(2) Ketersediaan sumber daya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup antara lain ketersediaan teknologi, kapasitas sumber daya manusia, dan kapasitas keuangan daerah dalam mengimplementasikan perangkat insentif dan/atau disinsentif.</p> <p>(3) Kelembagaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup kapasitas perangkat daerah dalam mengoperasionalkan serta mengawasi pelaksanaan pemberian insentif dan/atau disinsentif.</p> <p>(4) Kondisi penerima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c memperhatikan keuntungan dan kerugian bagi penerima insentif dan/atau disinsentif.</p> <p>(5) Keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d memperhatikan keberlanjutan kesesuaian pemanfaatan ruang dengan kriteria pemberian insentif dan/atau disinsentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>
<p>Pada dasarnya pemberian insentif dan disinsentif tata ruang dilaksanakan secara tidak bersamaan. Hal ini terkait dengan sifat insentif dan disinsentif tata ruang yang berbeda. Disinsentif tata ruang lebih bersifat preventif atau pencegahan sedangkan insentif tata ruang bersifat kuratif. Untuk disinsentif tata ruang</p>	<p>Pak Petrus#290517:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Insentif dan disinsentif merupakan upaya pencegahan. Untuk kejadian yang sudah terjadi, insentif dan disinsentif berpotensi diterapkan pada masa 3 tahun penyesuaian, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 77 ayat (2) UU 	<ol style="list-style-type: none"> insentif dan disinsentif merupakan upaya pencegahan sebelum terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang. insentif dan disinsentif berpotensi diberikan sebagai upaya penyesuaian pemanfaatan ruang pada 3 (tiga) tahun masa penyesuaian sejak ditetapkannya Rencana 	<p style="text-align: center;">Paragraf 3 Waktu Pemberian</p> <p style="text-align: center;">Pasal 7</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
yang memiliki sifat preventif dapat diberikan sebelum pemanfaatan ruang dan lebih fokus kepada mengarahkan pembangunan. Sedangkan untuk insentif tata ruang diberikan setelah pemanfaatan ruang dan lebih fokus kepada mendorong pembangunan. Untuk melihat lebih jelas lagi kapan dan bagaimana pemberian insentif dan disinsentif tata ruang dapat diberikan sebagai bentuk dari pengendalian pemanfaatan ruang dijelaskan melalui bagan alir yang terdapat pada Gambar 2.5 dan Gambar 2.6 berikut ini:	26/2007 tentang Penataan Ruang.	Tata Ruang	(1) Insentif dan disinsentif merupakan upaya pencegahan sebelum terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang. (2) Insentif dan disinsentif berpeluang diberikan sebagai upaya penyesuaian pemanfaatan ruang pada 3 (tiga) tahun masa penyesuaian sejak ditetapkannya Rencana Tata Ruang.
BENTUK INSENTIF DAN DISINSENTIF		Bentuk Insentif dan Disinsentif	
Bentuk Insentif Insentif dapat berupa insentif fiskal dan/atau insentif non fiskal. 1) Insentif fiskal dapat berupa : a. pemberian keringanan pajak; dan/atau b. pengurangan retribusi. 2) Insentif non fiskal dapat 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 atau promosi.	Rujukan ▪ Pasal 171 PP15/2010 Pak Adi Maskawan#310517: ▪ Insentif dapat berupa insentif fiskal dan/atau non fiskal. ▪ Insentif " dapat berupa " artinya dimungkinkan ada insentif lain selain yang ditetapkan dalam PP15/2010. Keterangan: ▪ Pedoman ini menggunakan kata berupa : membatasi jenis insentif dan disinsentif. Pak Petrus#300517: ▪ Tidak semua jenis insentif dan disinsentif harus diatur dalam pedoman ini. ▪ Masukan agar pedoman ini hanya mengatur insentif dan disinsentif yang berkaitan langsung dengan keruangan, dan yang dapat dilaksanakan dan diinternalisasikan melalui TPZ. ▪ Terdapat beberapa insentif dan disinsentif yang tidak perlu diatur dalam Pedoman ini, karena sudah pasti diatur dalam peraturan lain. Misalnya kemudahan perizinan, bukan insentif karena perizinan yang diajukan pasti akan diproses. Keterangan: ▪ pedoman ini mengatur keseluruhan jenis insentif dan disinsentif yang diamanatkan dalam PP15/2010.	Bentuk Insentif Insentif dapat berupa insentif fiskal dan/atau insentif non fiskal. 1) Insentif fiskal berupa : a. pemberian keringanan pajak; dan/atau b. pengurangan retribusi. 2) Insentif non fiskal berupa : a. pemberian kompensasi; b. pemberian subsidi silang; c. pemberian kemudahan perizinan; d. pemberian imbalan; e. sewa ruang; f. urun saham; g. penyediaan prasarana dan sarana; h. pemberian penghargaan; dan/atau i. publikasi atau promosi.	Bagian Kedua Bentuk Insentif dan Disinsentif Pasal 8 (1) Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal ... 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 sarana dan prasarana; h. penghargaan; dan/atau i. publikasi dan promosi. (4) Pemberian insentif fiskal dan non fiskal dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
Bentuk Disinsentif Disinsentif Penataan Ruang dapat berupa disinsentif fiskal dan non fiskal. 1) Disinsentif fiskal berupa pengenaan pajak yang tinggi.	Rujukan: ▪ Pasal 177 PP15/2010	Bentuk Disinsentif Disinsentif Penataan Ruang dapat berupa disinsentif fiskal dan/atau non fiskal. 1) Disinsentif fiskal berupa pengenaan pajak yang tinggi.	Pasal 9 (1) Disinsentif berupa disinsentif fiskal dan/atau non fiskal. (2) Disinsentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>2) Disinsentif non fiskal berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. kewajiban membayar kompensasi; b. persyaratan khusus dalam perizinan; c. kewajiban membayar imbalan; dan/atau d. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana. 	<p>Pak Adi Maskawan#310517:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Disinsentif berupa fiskal dan non fiskal. Artinya, dalam pemberian disinsentif harus dilakukan keduanya bersamaan, baik fiskal dan non fiskal. ▪ Disinsentif berupa artinya dalam perwujudan rencana tata ruang, tidak ada bentuk disinsentif lain selain yang telah ditetapkan dalam PP15/2010. <p>Keterangan: Sudah disesuaikan</p> <p>Pengenaan pajak yang tinggi belum jelas pelaksanaannya.</p> <p>Pak Denny#200517:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ perlu diperjelas subjek dan objeknya dengan menambah kata kerja “pemberian”. ▪ kewajiban memberi kompensasi diubah menjadi: pemberian kewajiban membayar kompensasi, agar lebih jelas subjek dan objeknya. <p>Keterangan: Sudah disesuaikan</p>	<p>2) Disinsentif non fiskal berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. pemberian kewajiban membayar kompensasi; b. pemberian persyaratan khusus dalam perizinan; c. pemberian kewajiban membayar imbalan; dan/atau d. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana. 	<p>berupa pengenaan pajak yang tinggi.</p> <p>(3) Disinsentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. kewajiban membayar kompensasi; b. persyaratan khusus dalam perizinan; c. kewajiban membayar imbalan; dan/atau d. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.
TIPOLOGI INSENTIF DAN DISINSENTIF		Tipologi	
	<p>Rujukan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasal 38 ayat (5) UUPR: Pemerintah kepada masyarakat. ▪ Pasal 174 dan Pasal 180 PP15/2010 : Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat. 	<p>Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah; b. Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya; c. Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat. 	<p style="text-align: center;">Bagian Ketiga Tipologi Insentif dan Disinsentif</p> <p style="text-align: center;">Paragraf 1 Tipologi Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Kewenangan</p> <p style="text-align: center;">Pasal 10</p> <p>Insentif dan/atau disinsentif dapat diberikan oleh:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah; b. Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya; c. Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat.

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
	<p>Rujukan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pasal 172, 173 dan 174 PP15/2010 <p>Pak Petrus#300517:</p> <ul style="list-style-type: none"> Perlu diperjelas bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan di masing-masing level pemerintahan. Misal pada level nasional, insentif yang dapat diberikan bukan kemudahan izin, tapi misalnya imbal jasa lingkungan. <p>Keterangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> sudah diakomodir, berdasarkan Pasal 172, 173 dan 174 PP15/2010 dan Pasal 180 PP 15/2010 	<p>Bentuk dan Pelaksana Insentif Penataan Ruang:</p> <ol style="list-style-type: none"> Insentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> subsidi silang; kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah; penyediaan prasarana dan sarana di daerah; pemberian kompensasi; penghargaan dan fasilitas; dan/atau publikasi atau promosi daerah. Insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat; kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana; kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; dan/atau publikasi atau promosi daerah. Insentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> pemberian keringanan pajak; pemberian kompensasi; pengurangan retribusi; imbalan; sewa ruang; urun saham; penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau kemudahan perizinan. 	<p>Pasal 11</p> <ol style="list-style-type: none"> Insentif dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> subsidi silang; kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah Pusat; penyediaan prasarana dan sarana di daerah; pemberian kompensasi; penghargaan dan fasilitas; dan/atau publikasi atau promosi daerah. Insentif dari Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat; kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana; kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; dan/atau publikasi atau promosi daerah. Insentif dari Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> pemberian keringanan pajak; pemberian kompensasi; pengurangan retribusi; imbalan; sewa ruang; urun saham; penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau kemudahan perizinan.
	<p>Rujukan:</p> <p>Pasal 180 PP 15/2010</p>	<p>Bentuk dan Pelaksana Disinsentif Penataan Ruang:</p> <ol style="list-style-type: none"> Disinsentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat diberikan dalam bentuk: <ol style="list-style-type: none"> pensyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah; pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah; dan/atau pemberian status tertentu dari Pemerintah. Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah 	<p>Pasal 12</p> <ol style="list-style-type: none"> Disinsentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah diberikan dalam bentuk: <ol style="list-style-type: none"> pensyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah; pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah; dan/atau pemberian status tertentu dari Pemerintah.

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
		<p>daerah lainnya dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat; b. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau c. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat <p>3) Disinsentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. kewajiban memberi kompensasi; b. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah; c. kewajiban memberi imbalan; d. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau e. persyaratan khusus dalam perizinan. 	<p>(2) Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat; b. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau c. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat <p>(3) Disinsentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Pengenaan pajak yang tinggi; b. kewajiban memberi kompensasi; c. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah; d. kewajiban memberi imbalan; dan/atau e. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.
	<p>Pak Petrus#300517:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Perlu dibedakan antara insentif dan disinsentif yang diberikan satu kali, dan insentif dan disinsentif yang menerus. ▪ insentif yang diberikan satu kali antara lain: pengurangan retribusi, kemudahan perizinan. ▪ insentif yang diberikan menerus misalnya pengurangan PBB untuk LP2B. ▪ Pada insentif dan disinsentif yang diberikan terus-menerus, perlu dilakukan evaluasi, untuk melihat apakah pemanfaatan ruang tersebut masih berhak diberikan insenti <p>Keterangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sudah diakomodir. 	<p>Tipologi Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Frekuensi Pemberian:</p> <p>Berdasarkan frekuensi pemberiannya, insentif dan/atau disinsentif dapat dibedakan menjadi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Insentif dan/atau disinsentif yang diberikan satu kali. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Insentif yang diberikan satu kali dapat diterapkan pada saat penerima insentif melaksanakan kegiatan yang melebihi kewajibannya dalam rangka perwujudan rencana tata ruang. <p>Contoh insentif yang diberikan satu kali antara lain: pengurangan retribusi, pemberian kompensasi, kemudahan perizinan, pemberian penghargaan, dan/atau publikasi/promosi.</p> ▪ Disinsentif yang diberikan satu kali dapat diterapkan untuk mencegah pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Disinsentif diberikan sebelum terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang. <p>Contoh disinsentif yang diberikan satu kali antara lain: kewajiban memberi kompensasi, persyaratan khusus dalam perizinan, dan/atau kewajiban memberi imbalan.</p> 	<p>Paragraf 2</p> <p>Tipologi Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Waktu Pemberian</p> <p>Pasal 13</p> <p>Berdasarkan waktu pemberian, insentif dan/atau disinsentif dapat dibedakan menjadi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. insentif dan/atau disinsentif yang diberikan satu kali; atau b. insentif dan/atau disinsentif yang diberikan dalam jangka waktu tertentu. <p>Pasal 14</p> <p>Insentif dan/atau disinsentif yang diberikan satu kali dapat diterapkan pada saat sebelum atau pertama kali penerima insentif dan/atau disinsentif melaksanakan kegiatan.</p> <p>Pasal 15</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Insentif yang diberikan dalam jangka waktu tertentu dapat diterapkan selama penerima insentif masih melaksanakan kegiatan yang dipersyaratkan untuk menerima insentif. (2) Disinsentif yang diberikan dalam jangka waktu tertentu

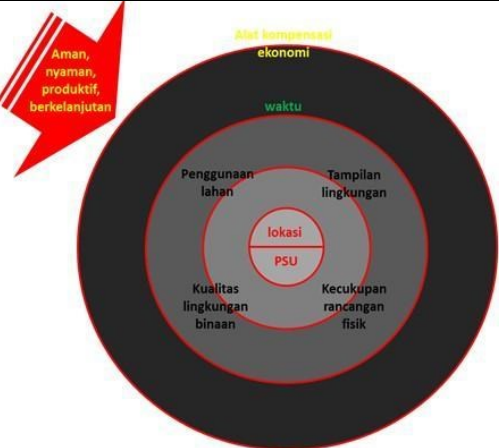
Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
		<p>b. insentif dan/atau disinsentif yang diberikan menerus.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Insentif yang diberikan secara menerus diterapkan selama penerima insentif masih melaksanakan kegiatan yang melebihi kewajibannya dalam rangka perwujudan rencana tata ruang. Contoh insentif yang dapat diberikan secara terus menerus, antara lain: pemberian keringanan pajak, pengurangan retribusi, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, urun saham, dan/atau penyediaan sarana dan prasarana. ▪ Disinsentif yang diberikan secara terus menerus diberikan selama penerima disinsentif belum menyesuaikan kegiatan/pemanfaatan ruangnya dalam jangka waktu penyesuaian Rencana Tata Ruang, yaitu 3 (tiga) tahun sejak Rencana Tata Ruang ditetapkan. Disinsentif ini dapat diberikan untuk membatasi pertumbuhan kegiatan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dalam jangka waktu penyesuaian RTR. Apabila setelah habis jangka waktu penyesuaian Rencana Tata Ruang dan belum dilakukan penyesuaian, maka dilakukan pengenaan sanksi. Contoh disinsentif yang dapat diberikan secara terus menerus, antara lain: pengenaan pajak yang tinggi, kewajiban memberi kompensasi, dan pembatasan penyediaan sarana dan prasarana. ▪ Pemberian insentif dan/atau disinsentif yang secara terus menerus memerlukan pengawasan terhadap kontinuitas pemanfaatan ruang yang diberi insentif dan/atau disinsentif. 	<p>dapat diterapkan selama penerima disinsentif masih melaksanakan kegiatan pemanfaatan ruang yang dicegah, dibatasi dan/atau dikurangi.</p> <p>(3) Disinsentif yang diberikan secara menerus dapat diterapkan dalam rangka mengurangi pertumbuhan kegiatan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dalam jangka waktu penyesuaian kegiatan pemanfaatan Rencana Tata Ruang yang tidak sesuai dengan RTR dalam masa transisi selama 3 (tiga) tahun sejak RTR ditetapkan.</p> <p>(4) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diterapkan selama penerima disinsentif belum menyesuaikan pemanfaatan ruangnya dengan RTR.</p> <p>(5) Apabila setelah habis jangka waktu penyesuaian Rencana Tata Ruang belum dilakukan penyesuaian maka dilakukan pengenaan sanksi.</p> <p>(6) Disinsentif yang diberikan secara terus menerus dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pengenaan pajak yang tinggi; b. kewajiban memberi kompensasi; dan/atau c. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana. <p>(7) Terhadap pemberian insentif dan/atau disinsentif dalam jangka waktu tertentu dilakukan pengawasan terhadap keberlanjutan pemanfaatan ruang yang diberi insentif dan/atau disinsentif.</p> <p>(8) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan oleh instansi pemberi insentif dan/atau disinsentif.</p>
	<p>Pak Petrus#300517:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Perlu dibedakan insentif dan disinsentif yang bersifat spasial dan tidak bersifat spasial. ▪ “Spasial” dibatasi pada yang bersifat teknis pemanfaatan ruang. ▪ insentif dan disinsentif yang bersifat spasial dapat diterapkan melalui TPZ. ▪ perlu diklasifikasi TPZ yang bersifat insentif dan TPZ yang bersifat disinsentif. ▪ insentif/disinsentif yang tidak dapat dimasukkan dalam teknis pemanfaatan ruang antara lain: penghargaan, publikasi, sewa ruang, urun saham. 	<p>Tipologi Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Sifat: Berdasarkan sifatnya, insentif dan/atau disinsentif dapat dibedakan menjadi:</p> <p>a. insentif dan/atau disinsentif yang bersifat teknis pengaturan pemanfaatan ruang dapat diintegrasikan ke dalam Peraturan Zonasi melalui Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ TPZ yang bersifat insentif antara lain: Pengalihan Hak Membangun (<i>Transfer of Development Right</i>), <i>Bonus Zoning</i>, <i>Contract Zoning</i>, dan Pemufakatan Pembangunan (<i>Negotiated Development</i>). ▪ TPZ yang bersifat disinsentif antara lain: Pembatasan Pertumbuhan (<i>Growth Control</i>), <i>Fiscal Zoning</i>, 	<p>Paragraf 3 Tipologi Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Sifat</p> <p>Pasal 16 Berdasarkan sifat, insentif dan/atau disinsentif dapat dibedakan menjadi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. insentif dan/atau disinsentif yang bersifat spasial; dan b. insentif dan/atau disinsentif yang bersifat non spasial. <p>Pasal 17 (1) Insentif dan/atau disinsentif yang bersifat spasial</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
	<p>Keterangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sudah diakomodir. 	<p><i>Exclusionary Zoning.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ketentuan lebih lanjut mengenai TPZ dan tata cara integrasi insentif dan disinsentif dengan TPZ dibahas pada Bab IV. b. insentif dan/atau disinsentif yang tidak bersifat spasial tidak dapat diintegrasikan ke dalam Peraturan Zonasi melalui Teknik Pengaturan Zonasi. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contoh insentif yang tidak bersifat spasial antara lain: pemberian penghargaan dan/atau publikasi atau promosi. 	<p>merupakan insentif dan/atau disinsentif yang bersifat teknis pengaturan pemanfaatan ruang.</p> <p>(2) Insentif dan/atau disinsentif yang bersifat spasial dapat diinternalisasikan ke dalam Peraturan Zonasi melalui TPZ.</p> <p>(3) TPZ yang bersifat insentif antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. zona bonus; b. zona pengalihan hak membangun atau TDR; c. zona kontrak; dan d. zona pemufakatan pembangunan. <p>(4) Teknik Pengaturan Zonasi yang bersifat disinsentif antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. zona pengendalian pertumbuhan; b. zona pelestarian cagar budaya; c. zona fiskal; dan d. zona eksklusif. <p style="text-align: center;">Pasal 18</p> <p>(1) Insentif dan/atau disinsentif yang bersifat non spasial yang bersifat spasial merupakan insentif dan/atau disinsentif yang tidak bersifat teknis pengaturan pemanfaatan ruang.</p> <p>(2) Insentif dan/atau disinsentif yang bersifat non spasial tidak dapat diinternalisasikan ke dalam Peraturan Zonasi melalui Teknik Pengaturan Zonasi.</p> <p>(3) Insentif yang bersifat non spasial antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. pemberian penghargaan; dan b. publikasi atau promosi. <p>(4) Disinsentif yang bersifat non spasial antara lain berupa pemberian status tertentu dari Pemerintah.</p>
HIRARKI INSENTIF DAN DISINSENTIF PENATAAN RUANG			
		<p>Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR, baik di rencana umum maupun rencana rinci, di tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota. Setiap tingkatan RTR perlu didukung dengan upaya perwujudan RTR tersebut, salah satunya melalui instrumen insentif dan disinsentif. Insentif dan disinsentif yang diatur dalam RTR merupakan perangkat untuk mewujudkan RTR tersebut.</p> <p>Pada prinsipnya, tidak ada perbedaan antara arahan, arahan ketentuan, maupun ketentuan insentif dan disinsentif dalam</p>	

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
		<p>perwujudan rencana tata ruang. Perangkat insentif dan disinsentif yang diatur dalam RDTR tidak lebih rinci dibandingkan dengan insentif dan disinsentif dalam RTRW. Perbedaan terdapat pada bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan pada masing-masing tingkatan rencana tersebut.</p>	
<p>Tingkat Nasional</p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang di tingkat nasional selain mengacu pada RTRWN juga mengacu pada Rencana Tata Ruang Kawasan Startegis Nasional (RTR KSN), yang merupakan penjabaran dari RTRWN. RTR KSN mengandung muatan nilai strategis yang menjadi kepentingan nasional dan berisi aturan terkait dengan hal-hal spesifik di luar kewenangan pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota. Berdasarkan Permen PU Nomor 15 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional (RTR KSN) terdapat lima sudut kepentingan (pertahanan keamanan, pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pendayagunaan SDA dan/atau teknologi tinggi, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup) dengan sepuluh tipologi KSN yaitu kawasan pertahanan dan keamanan (kawasan perbatasan negara dan wilayah pertahanan), kawasan perkotaan yang merupakan kawasan metropolitan, KAPET, kawasan ekonomi dengan perlakuan khusus (nonKAPET), kawasan warisan budaya/adat tertentu, kawasan teknologi tinggi, kawasan SDA di darat, kawasan hutan lindung-taman nasional, kawasan rawan bencana, dan kawasan ekosistem termasuk kawasan kritis lingkungan. Kesepuluh tipologi KSN yang telah ditetapkan dalam Permen PU Nomor 15 Tahun 2012 secara tidak langsung memuat fungsi kawasan yang didorong kegiatan pemanfaatan ruangnya serta kawasan yang dibatasi atau dikurangi kegiatan pemanfaatan ruangnya.</p> <p>Sejalan dengan konsep insentif dan disinsentif dalam penataan ruang, maka dalam tingkat nasional pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang didasarkan kepada RTR KSN yang telah ditetapkan disertai dengan adanya indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional dan arahan peraturan zonasi sistem nasional. Insentif dan disinsentif dalam penataan ruang sebagai bentuk dari pengendalian pemanfaatan ruang dapat diberikan pada tingkat nasional ketika RTR KSN yang disertai indikasi arahan zonasi sistem nasional dan arahan peraturan zonasi sistem nasional sudah ditetapkan dalam peraturan presiden.</p>	<p>Pak Petrus#300517:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dengan ditetapkannya RTRWN dan RTR KSN sebagai Peraturan Presiden, Pemerintah perlu menerapkan instrumen insentif dan disinsentif untuk mendukung perwujudan RTRWN, RTR Pulau dan RTR KSN tersebut. ▪ Pedoman ini perlu mengatur bentuk insentif dan disinsentif apa yang dapat diberikan oleh Pemerintah dalam perwujudan RTRWN, RTR Pulau dan RTR KSN. ▪ Kementerian ATR/BPN sebagai penyusun RTR di Tingkat Nasional, namun kewenangan pemberian insentif dan disinsentif berada pada sektor terkait, sehingga perlu kerjasama antar K/L dalam pemberian insentif dan disinsentif. 	<p>Tingkat Nasional</p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif di tingkat nasional diterapkan dalam rangka perwujudan RTR di tingkat nasional, yang meliputi: RTRWN, RTR Pulau dan RTR KSN.</p> <p>Bentuk Insentif di Tingkat Nasional</p> <p>Dalam perwujudan RTRWN, RTR Pulau dan RTR KSN, insentif yang dapat diberikan oleh Pemerintah dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Insentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. subsidi silang; b. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah; c. penyediaan prasarana dan sarana di daerah; d. pemberian kompensasi; e. penghargaan dan fasilitasi; dan/atau f. publikasi atau promosi daerah. 2) Insentif dari Pemerintah kepada masyarakat dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pemberian keringanan pajak; b. pemberian kompensasi; c. pengurangan retribusi; d. imbalan; e. sewa ruang; f. urun saham; g. penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau h. kemudahan perizinan. <p>Bentuk Disinsentif di Tingkat Nasional</p> <p>Dalam perwujudan RTRWN, RTR Pulau dan RTR KSN, disinsentif yang dapat diberikan oleh Pemerintah dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Disinsentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat diberikan dalam bentuk: <ol style="list-style-type: none"> a. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah; b. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah; dan/atau c. pemberian status tertentu dari Pemerintah. 2) Disinsentif dari Pemerintah kepada masyarakat dapat 	

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
		berupa: a. kewajiban memberi kompensasi; b. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah; c. kewajiban memberi imbalan; d. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau e. persyaratan khusus dalam perizinan.	
<p>Tingkat Provinsi</p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif tata ruang di tingkat provinsi mengacu kepada RTRWP dan RTR KSP yang di dalamnya memuat indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi serta arahan peraturan zonasi provinsi. Kedudukan RTR KSP sebagai acuan dari pemberian insentif dan disinsentif tata ruang tidak terlepas dari amanat RTR KSP yang merupakan penjabaran lebih rinci dari RTR KSN, yang di dalamnya terdapat lima sudut kepentingan (pertahanan keamanan, pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pendayagunaan SDA dan/atau teknologi tinggi, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup) dengan dua belas tipologi KSN yaitu kawasan perkotaan, kawasan perdesaan, kawasan koridor ekonomi, kawasan ekonomi cepat tumbuh, kawasan cagar budaya, kawasan permukiman/komunitas adat, kawasan teknologi tinggi, kawasan sumber daya alam, kawasan perlindungan dan pelestarian lingkungan hidup darat, kawasan rawan bencana, kawasan kritis lingkungan, kawasan perlindungan pesisir dan pulau-pulau kecil.</p> <p>Dengan adanya fungsi kawasan strategis di tingkat provinsi yang termuat dalam RTRWP dan juga RTR KSP, maka untuk mendorong maupun membatasi kegiatan pemanfaatan ruang, diperlukan mekanisme insentif dan disinsentif tata ruang ditingkat provinsi yang mengacu pada RTRWP dan juga RTR KSP.</p>		<p>Tingkat Provinsi</p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif di tingkat provinsi diterapkan dalam rangka perwujudan RTR di tingkat provinsi, yang meliputi: RTRWP beserta rencana rincinya, yaitu RTR KSP.</p> <p>Bentuk Insentif di Tingkat Provinsi</p> <p>Dalam perwujudan RTRWP dan RTR KSP, insentif yang dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah Provinsi dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat; b. kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana; c. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; dan/atau d. publikasi atau promosi daerah. 2) Insentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pemberian keringanan pajak; b. pemberian kompensasi; c. pengurangan retribusi; d. imbalan; e. sewa ruang; f. urun saham; g. penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau h. kemudahan perizinan. <p>Bentuk Disinsentif di Tingkat Provinsi</p> <p>Dalam perwujudan RTRWP dan RTR KSP disinsentif yang dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah Provinsi dapat berupa:</p>	

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
		<ol style="list-style-type: none"> 1) Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat; b. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau c. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat 3) Disinsentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. kewajiban memberi kompensasi; b. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah; c. kewajiban memberi imbalan; d. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau e. persyaratan khusus dalam perizinan. 	
<p>Tingkat Kabupaten/Kota</p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif tata ruang di tingkat kabupaten/kota selain mengacu pada RTRW dan juga mengacu pada RDTR yang di dalamnya memuat peraturan zonasi. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pasal 153 menyebutkan bahwa "Peraturan zonasi kabupaten/kota merupakan dasar dalam pemberian insentif dan disinsentif, pemberian izin, dan penerapan sanksi di tingkat kabupaten/kota". Dengan demikian, pemberian insentif dan disinsentif tata ruang dalam penataan ruang di tingkat kabupaten/kota harus berdasarkan atas peraturan zonasi yang telah ditetapkan. Jadi, dasar pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang sebagai bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang pada tingkat kabupaten/kota dengan melihat pada arahan peraturan zonasi yang telah ditetapkan.</p> <p>Untuk konteks pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang merupakan alat kompensasi ekonomi yang digunakan dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang, sebagaimana dijelaskan dalam Gambar 2.4 berikut ini.</p>		<p>Tingkat Kabupaten/Kota</p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif di tingkat kabupaten/kota diterapkan dalam rangka perwujudan RTR di tingkat kabupaten/kota, yang meliputi: RTRW Kabupaten/Kota, RTR Kawasan Strategis Kabupaten/Kota dan RDTR.</p> <p>Pada tingkat Kabupaten/Kota, beberapa insentif dan disinsentif yang terkait langsung dengan tata ruang dapat diintegrasikan dalam PZ khususnya TPZ. TPZ yang bersifat insentif antara lain: <i>TDR, Bonus Zoning, Contract Zoning, Negotiated Development</i>. Sedangkan TPZ yang bersifat disinsentif antara lain: <i>growth control, fiscal zoning, exclusionary zoning</i></p> <p>Bentuk Insentif di Tingkat Kabupaten/Kota</p> <p>Dalam perwujudan RTRW Kabupaten/Kota, RTR Kawasan Strategis Kabupaten/Kota dan RDTR, insentif yang dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima 	

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
		<p>manfaat;</p> <ol style="list-style-type: none"> b. kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana; c. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; dan/atau d. publikasi atau promosi daerah. <p>2) Insentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pemberian keringanan pajak; b. pemberian kompensasi; c. pengurangan retribusi; d. imbalan; e. sewa ruang; f. urun saham; g. penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau h. kemudahan perizinan. <p>Bentuk Disinsentif di Tingkat Kabupaten/Kota</p> <p>Dalam perwujudan RTRW Kabupaten/Kota, RTR Kawasan Strategis Kabupate/Kota dan RDTR, insentif yang dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat; b. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau c. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat 2) Disinsentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. kewajiban memberi kompensasi; b. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah; c. kewajiban memberi imbalan; d. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau e. persyaratan khusus dalam perizinan. 	

BAB III KETENTUAN TEKNIS

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>III.1 Insentif Penataan Ruang</p>	<p>Rujukan Insentif:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasal 171 PP15/2010 <p>Rujukan Disinsentif:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasal 177 PP15/2010 	<p>Bentuk Insentif</p> <p>Insentif dapat berupa insentif fiskal dan/atau insentif non fiskal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Insentif fiskal berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pemberian keringanan pajak; dan/atau b. pengurangan retribusi. 2) Insentif non fiskal berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pemberian kompensasi; b. pemberian subsidi silang; c. pemberian kemudahan perizinan; d. pemberian imbalan; e. sewa ruang; f. urun saham; g. penyediaan prasarana dan sarana; h. pemberian penghargaan; dan/atau i. publikasi atau promosi. <p>Bentuk Disinsentif</p> <p>Disinsentif Penataan Ruang dapat berupa disinsentif fiskal dan/atau non fiskal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Disinsentif fiskal berupa pengenaan pajak yang tinggi. 2) Disinsentif non fiskal berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pemberian kewajiban membayar kompensasi; b. pemberian persyaratan khusus dalam perizinan; c. pemberian kewajiban membayar imbalan; dan/atau d. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana 	<p style="text-align: center;">BAB III KETENTUAN TEKNIS</p>
<p>1. Pemberian Keringanan Pajak</p>			
<p>What : Definisi dan Bentuk</p> <p>Rujukan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. UU No. 26 Th. 2007 b. UU No. 1 Th. 2011 c. UU No. 25 Th. 2007 d. UU No. 41 Th. 2009 e. PP No. 15 Th. 2010 f. PP No. 45 Th 2008 g. Permendagri No. 50 Th. 2009 <p>Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh perseorangan atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan</p>	<p>Pak Denny Zulkaidi:</p> <p>Konsistensi kata "pajak", "keringanan pajak", atau "pemberian keringanan pajak"</p> <p>PP 45/2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasal 3 ayat (1): pemberian insentif dapat berbentuk pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak daerah. 	<p>What : Definisi dan Bentuk</p> <p>Pemberian Keringanan Pajak merupakan rangsangan finansial untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang didorong pengembangannya, berupa pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak.</p>	<p style="text-align: center;">Bagian Kesatu Ketentuan Insentif</p> <p style="text-align: center;">Paragraf 1 Pemberian Keringanan Pajak</p> <p style="text-align: center;">Pasal 19</p> <p>Pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal ... ayat (3) huruf .. merupakan rangsangan finansial untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang berupa pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak.</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah (UU 28/2009 tentang PDRD).</p> <p>Pemberian Keringanan Pajak merupakan rangsangan finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (<i>highest and best use of land</i>) sesuai dengan rencana tata ruang.</p>			
<p>Who : Lembaga Pemungut Pajak</p> <p>Latar Belakang</p> <ul style="list-style-type: none"> karena kondisi tertentu obyek pajak yang ada hubungannya dengan subyek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya dalam hal obyek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang diluar biasa. 	<p>Pak Nanang (Kementerian Keuangan)#300517:</p> <p>Terkait pajak dan retribusi, perlu diperjelas jenis pajak daerah dan retribusi daerah apa saja yang dapat diterapkan dalam insentif dan disinsentif dalam penataan ruang, dengan memperhatikan UU28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</p>	<p>Who : Lembaga Pemungut Pajak</p>	<p>Pasal 20</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal ... dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat. <ol style="list-style-type: none"> Pemerintah Pusat kepada masyarakat; dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat. Pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga pemungut pajak sesuai kewenangannya. Pemberian keringanan pajak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
<p>Where : Pajak Pusat</p>	<p>Pak Nanang (Kementerian Keuangan)#300517:</p> <ul style="list-style-type: none"> Diperlukan kriteria penerapan insentif yang jelas, yang sudah dirumuskan sesuai dengan tujuan dan sasaran yang diharapkan dari penerapan insentif tersebut. <p>PP 18/2015 tentang Fasilitas Pajak Penghasilan untuk Penanaman Modal di Bidang-Bidang Usaha Tertentu dan/atau di Daerah-Daerah Tertentu</p> <ul style="list-style-type: none"> untuk lebih meningkatkan kegiatan investasi langsung guna mendorong pertumbuhan ekonomi, serta untuk pemerataan pembangunan dan percepatan pembangunan bagi bidang-bidang usaha tertentu dan/atau di daerah-daerah tertentu. Bidang-bidang usaha tertentu adalah bidang usaha di sektor kegiatan ekonomi yang mendapat prioritas tinggi dalam skala nasional. Daerah-daerah tertentu adalah daerah yang secara ekonomis mempunyai potensi yang layak dikembangkan. 	<p>Where : Pajak Pusat dan Kriteria</p> <p>Pemberian keringanan pajak dapat diterapkan terhadap pajak pusat dan pajak daerah.</p> <p>http://www.pajak.go.id/content/belajar-pajak</p> <ul style="list-style-type: none"> Penggolongan pajak berdasarkan lembaga pemungutnya di Indonesia dibedakan menjadi 2, yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat adalah pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat, dalam hal ini sebagian besar dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan. Pajak Pusat yang dikelola oleh Ditjen Pajak: pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, pajak penjualan atas barang mewah, bea materai, dan pajak bumi dan bangunan. PBB Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan merupakan pajak pusat. Dasar pengenaan PBB dihitung dengan memperhatikan 	<p>Pasal 21</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemberian keringanan pajak dari Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal ... diterapkan terhadap pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat yang terkait dengan perwujudan RTR. Pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa: <ol style="list-style-type: none"> pajak penghasilan; pajak pertambahan nilai; pajak penjualan atas barang mewah; dan/atau pajak bumi dan bangunan perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Pemberian keringanan pajak dari Pemerintah Pusat dapat diterapkan untuk kegiatan pemanfaatan ruang dengan kriteria antara lain: <ol style="list-style-type: none"> meningkatkan investasi langsung guna mendorong pertumbuhan ekonomi bagi bidang-bidang usaha prioritas tinggi dalam skala nasional yang didorong pengembangannya;

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kriteria: a) memiliki nilai investasi yang tinggi atau untuk ekspor; b) memiliki penyerapan tenaga kerja yang besar; c) memiliki kandungan lokal yang tinggi. ▪ KAPET: PP 147/2000 tentang Perlakuan Perpajakan pada KAPET. <p>Fasilitas dan Insentif Pajak Penghasilan di Indonesia:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tax holiday untuk industri pionir: Penanaman modal yang mempunyai peran penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional yang berkelanjutan serta meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional. Objek: industry logam dasar, pengilangan minyak bumi dan/atau kimia dasar organik yang bersumber dari minyak bumi dan gas alam, permesinan, sumberdaya terbarukan, dan/atau peralatan komunikasi. ▪ Investment allowance untuk PM bidang usaha tertentu dan/atau daerah tertentu Meningkatkan kegiatan investasi langsung guna mendorong pertumbuhan ekonomi, serta untuk pemerataan pembangunan dan percepatan pembangunan. Objek: 52 bidang usahan pada Lampiran I atau 77 bidang usaha di daerah tertentu Lampiran II PP52/2011 ▪ Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mempercepat pengembangan ekonomi di wilayah tertentu yang bersifat strategis bagi pengembangan ekonomi nasional. Objek: Wajib Pajak yang melakukan kegiatan di KEK. <p>PP 20/2000 Perlakuan Perpajakan di KAPET</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dalam rangka mendorong berhasilnya sektor-sektor kegiatan ekonomi yang berprioritas tinggi dalam skala nasional dan untuk lebih memberikan kepastian hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. ▪ Pasal 2 Kepada pengusaha di kawasan berikat di dalam wilayah KAPET dapat diberikan fasilitas perpajakan berupa Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah tidak dipungut atas: <ul style="list-style-type: none"> a. impor barang modal atau peralatan lain oleh PDKB 	<p>Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan per wilayah, Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> b. mendorong pemerataan pembangunan dan percepatan pembangunan di daerah-daerah tertentu yang bersifat strategis bagi pengembangan ekonomi nasional; c. meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional yang berkelanjutan serta meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional; dan/atau d. mendorong berhasilnya sektor-sektor kegiatan ekonomi yang berprioritas tinggi dalam skala nasional. <p>(4)</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
	<p>yang berhubungan langsung dengan kegiatan produksi;</p> <ul style="list-style-type: none"> b. impor barang dan/atau bahan untuk diolah di PDKB; c. pemasukan Barang Kena Pajak dari Daerah Pabean Indonesia Lainnya, untuk selanjutnya disebut DPIL, ke PDKB untuk diolah lebih lanjut; d. pengiriman barang hasil produksi PDKB ke PDKB lainnya untuk diolah lebih lanjut. e. pengeluaran barang dan atau bahan dari PDKB ke perusahaan industri di DPIL atau PDKB lainnya dalam rangka subkontrak; f. penyerahan kembali Barang Kena Pajak hasil pekerjaan subkontrak oleh Pengusaha Kena Pajak di DPIL atau PDKB lainnya kepada Pengusaha Kena Pajak PDKB asal; g. peminjaman mesin dan atau peralatan pabrik dalam rangka subkontrak dari PDKB kepada perusahaan industri di DPIL atau PDKB lainnya dan pengembaliannya ke PDKB asal. 		
<p>Where : Pajak Daerah</p> <p>Contoh penerapan keringanan pajak yaitu pemberian keringanan pajak daerah (PBB) pada kawasan yang telah ditentukan, misalnya pada kawasan konservasi atau kawasan pusaka.</p> <p>Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk keringanan pajak diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber daya ekonomi antar daerah maupun kegiatan <i>ekspor-impor</i>; 2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada pemda atau Pemerintah atau masyarakat luas untuk merusak lingkungan; 3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan manfaat untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 4. kegiatan pemanfaatan ruang memungkinkan penyediaan jasa dengan tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik; 	<p>Pak Nanang (Kementerian Keuangan)#300517:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diperlukan kriteria penerapan insentif yang jelas, yang sudah dirumuskan sesuai dengan tujuan dan sasaran yang diharapkan dari penerapan insentif tersebut. <p>Kriteria pemberian insentif dalam pemberian kemudahan penanaman modal di daerah (PP Nomor 45/2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah)</p> <p>Pemberian insentif dan pemberian kemudahan diberikan kepada penanam modal yang sekurang-kurangnya memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ memberikan kontribusi bagi peningkatan pendapatan masyarakat; ▪ menyerap banyak tenaga kerja lokal; ▪ menggunakan sebagian besar sumberdaya lokal; ▪ memberikan kontribusi bagi peningkatan pelayanan publik; ▪ memberikan kontribusi dalam peningkatan PDRB; ▪ berwawasan lingkungan dan berkelanjutan; ▪ termasuk skala prioritas tinggi; ▪ termasuk pembangunan infrastruktur; ▪ melakukan alih teknologi; 	<p>Where : Pajak Daerah</p> <p>Pemberian keringanan pajak dapat diterapkan terhadap pajak pusat dan pajak daerah.</p> <p>UU28/2009 tentang PDRD:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pajak Provinsi: pajak kendaraan bermotor; bea balik nama kendaraan bermotor; pajak bahan bakar kendaraan bermotor; pajak air permukaan; pajak rokok. ▪ Pajak Kabupaten/Kota: pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan; pajak parkir; pajak air tanah; pajak sarang burung walet; pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan; dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. 	<p>Pasal 22</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Keringanan pajak dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal ... dapat diterapkan terhadap pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah yang terkait dengan perwujudan RTR. (2) Pajak daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan; dan/atau b. pajak lainnya yang dapat mendukung perwujudan kawasan dalam RTR. (3) Pemberian keringanan pajak dari Pemerintah Daerah dapat diterapkan untuk kegiatan pemanfaatan ruang dengan kriteria antara lain: <ol style="list-style-type: none"> a. memberikan dampak ekonomi yang positif bagi pendapatan daerah dan/atau peningkatan pendapatan masyarakat; b. menyerap banyak tenaga kerja lokal; c. menggunakan sebagian besar sumberdaya lokal; d. memberikan kontribusi bagi peningkatan pelayanan publik; e. berwawasan lingkungan dan berkelanjutan;

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>5. kegiatan pemanfaatan ruang bersifat komersial yang seyogyanya disediakan oleh sektor swasta tetapi belum memadai atau terdapatnya harta yang dimiliki/dikuasai daerah yang belum dimanfaatkan secara penuh oleh pemerintah daerah; dan</p> <p>6. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ melakukan industri pionir; ▪ berada di daerah terpencil, daerah tertinggal atau daerah perbatasan; ▪ melaksanakan kegiatan penelitian, pengembangan dan inovasi; ▪ bermitra dengan usaha mikro, kecil, menengah atau koperasi; atau ▪ industri yang menggunakan barang modal, mesin, atau peralatan yang di produksi di dalam negeri. 		<ul style="list-style-type: none"> f. termasuk skala prioritas tinggi di daerah; g. termasuk pembangunan infrastruktur; h. melakukan alih teknologi; i. melakukan industri pionir; j. berada pada kawasan yang didorong pengembangannya sesuai dengan rencana tata ruang; k. melaksanakan kegiatan penelitian, pengembangan, dan inovasi; l. bermitra dengan usaha mikro, kecil, menengah atau koperasi; atau m. industri yang menggunakan barang modal, mesin, atau peralatan yang di produksi di dalam negeri.
<p>Contoh Penerapan :</p> <p>Contoh</p> <p>a. Pemberian keringanan pajak daerah (PBB) pada kawasan yang telah ditentukan (kawasan konservasi atau pusaka)</p>		<p>Contoh Penerapan</p> <p>Pergub Provinsi DKI Jakarta No. 168/2015 tentang Pemberian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Cagar Budaya, Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam</p> <p>Pasal 2 Ayat (1)</p> <p>Bangunan/Situs Cagar Budaya yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan sebagai tempat hunian/tempat tinggal dan kegiatan usaha atau sejenisnya yang dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan dapat diberikan pengurangan PBB-P2 dari pokok pajak yang terutang.</p> <p>PP No. 36/2015 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung</p> <p>Pasal 20 Ayat (4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana/sarana publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh pemerintah daerah. ▪ Kompensasi dapat berupa keringanan pajak atau retribusi 	<p>Pasal 23</p> <p>Contoh penerapan pemberian keringanan pajak dari Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Menteri ini.</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>2. Pengurangan Retribusi</p> <p>What : Definisi</p> <p>Rujukan: Rujukan: a. UU No. 26 Th. 2007 b. UU No. 1 Th. 2011 c. UU No. 25 Th. 2007 d. UU No. 41 Th. 2009 e. PP No. 15 Th. 2010 f. PP No. 45 Th 2008 g. Permendagri No. 50 Th. 2009</p> <p>Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.</p> <p>Retribusi merupakan merupakan rangsangan finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (<i>highest and best use of land</i>) sesuai dengan rencana tata ruang.</p>	<p>Pak Denny Zulkaidi:</p> <ul style="list-style-type: none"> Konsistensi kata “retribusi”, “keringanan retribusi”, atau “pemberian keringanan retribusi”. Masukan: pengurangan retribusi. <p>Ket : sudah diakomodir</p>	<p>What : Definisi</p> <p>PP No. 45/2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah</p> <p>Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa akan pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan perseorangan atau Badan.</p> <p>Retribusi adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan (PP 69/2010)</p>	<p>Paragraf 2 Pengurangan Retribusi</p> <p>Pasal 24</p> <p>Pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal ... merupakan rangsangan finansial melalui pengurangan pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa dan/atau pelayanan pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.</p>
<p>Who : Lembaga Pemungut Retribusi</p>		<p>Who : Lembaga Pemungut Retribusi</p> <p>Pasal 149 UU 28/2009 tentang PDRD:</p> <ul style="list-style-type: none"> jenis retribusi jasa umum dan retribusi perizinan tertentu untuk daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota disesuaikan dengan kewenangan daerah masing-masing sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Jenis retribusi jasa usaha untuk daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota disesuaikan dengan jasa/pelayanan yang diberikan oleh daerah masing-masing. Rincian dari objek dari setiap retribusi diatur dalam peraturan daerah yang bersangkutan. 	<p>Pasal 25</p> <ol style="list-style-type: none"> Pengurangan retribusi diberikan oleh pemerintah daerah kepada masyarakat. Pengurangan retribusi dilaksanakan oleh lembaga pemungut retribusi untuk daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota sesuai kewenangannya, disesuaikan dengan jasa dan/atau pelayanan yang diberikan oleh daerah.
<p>Where : Objek</p> <p>Pemberian keringanan tarif retribusi jasa umum, jasa usaha, perizinan tertentu pada kawasan yang telah ditentukan untuk dipercepat pertumbuhan dan perkembangannya.</p>	<p>UU 28/2009 tentang PDRD:</p> <p>Objek Retribusi Jasa Umum: pelayanan yang disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau Badan.</p> <p>Jenis Retribusi Jasa Umum:</p>	<p>Where : Objek</p> <p>UU 28/2009 tentang PDRD:</p> <p>Objek Retribusi: jasa umum, jasa usaha; dan perizinan tertentu.</p> <p>Pasal 140 Objek Retribusi Perizinan Tertentu: pelayanan perizinan tertentu oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pengaturan dan</p>	<p>Pasal 26</p> <ol style="list-style-type: none"> Pengurangan retribusi diterapkan terhadap retribusi jasa umum, jasa usaha dan/atau perizinan tertentu yang terkait dengan perwujudan RTR. Jasa umum, jasa usaha dan/atau perizinan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
	<p>a. retribusi pelayanan kesehatan;</p> <p>b. retribusi pelayanan persampahan/kebersihan;</p> <p>c. retribusi penggantian biaya cetak Kartu Tanda Penduduk dan Akta Catatan Sipil;</p> <p>d. retribusi pelayanan pemakaman dan pengabuan mayat;</p> <p>e. retribusi pelayanan parkir di tepi jalan umum;</p> <p>f. retribusi pelayanan pasar;</p> <p>g. retribusi pengujian kendaraan bermotor;</p> <p>h. retribusi pemeriksaan alat pemadam kebakaran;</p> <p>i. retribusi penggantian biaya cetak peta;</p> <p>j. retribusi penyediaan dan/atau penyedotan kakus;</p> <p>k. retribusi pengolahan limbah cair;</p> <p>l. retribusi pelayanan tera/tera ulang;</p> <p>m. retribusi pelayanan pendidikan; dan</p> <p>n. retribusi pengendalian menara telekomunikasi.</p> <p>Objek Retribusi Jasa Usaha: pelayanan yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial.</p> <p>Jenis Retribusi Jasa Usaha:</p> <p>a. retribusi pemakaian kekayaan daerah;</p> <p>b. retribusi pasar grosir dan/atau pertokoan;</p> <p>c. retribusi tempat pelelangan;</p> <p>d. retribusi terminal;</p> <p>e. retribusi tempat khusus parkir;</p> <p>f. retribusi tempat penginapan/pesanggrahan/villa;</p> <p>g. retribusi rumah potong hewan;</p> <p>h. retribusi pelayanan kepelabuhanan;</p> <p>i. retribusi tempat rekreasi dan olahraga;</p> <p>j. retribusi penyeberangan di air; dan</p> <p>k. retribusi penjualan produksi usaha daerah.</p>	<p>pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.</p> <p>Jenis retribusi perizinan tertentu:</p> <p>a. retribusi Izin Mendirikan Bangunan;</p> <p>b. retribusi izin tempat menjual minuman beralkohol;</p> <p>c. retribusi izin gangguan;</p> <p>d. retribusi izin trayek; dan</p> <p>e. retribusi izin usaha perikanan.</p> <p>Wajib retribusi adalah orang pribadi atau Badan yang menurut peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi tertentu.</p> <p>Masa retribusi adalah: suatu jangka waktu tertentu yang merupakan batas waktu bagi Wajib Retribusi untuk memanfaatkan jasa dan perizinan tertentu dari pemerintah daerah yang bersangkutan.</p>	<p>(3) Rincian objek, kriteria dan besaran pengurangan retribusi diatur dalam peraturan daerah.</p>
<p>Kriteria</p> <p>Kriteria</p> <p>Pemberian Insentif tata ruang dalam bentuk pemberian keringanan tarif retribusi diberikan apabila:</p> <p>1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak</p>	<p>Kriteria pemberian insentif dalam pemberian kemudahan penanaman modal di daerah (PP Nomor 45/2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah)</p> <p>Pemberian insentif dan pemberian kemudahan diberikan kepada penanam modal yang sekurang-kurangnya memenuhi</p>	<p>Kriteria</p> <p>Jenis retribusi perizinan tertentu:</p> <p>a. retribusi Izin Mendirikan Bangunan;</p> <p>b. retribusi izin tempat menjual minuman beralkohol;</p> <p>c. retribusi izin gangguan;</p>	<p>Pasal 27</p> <p>Pengurangan retribusi dapat diterapkan untuk kegiatan pemanfaatan ruang dengan kriteria antara lain:</p> <p>a. memberikan dampak ekonomi yang positif bagi pendapatan daerah dan/atau peningkatan</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>ekonomi yang positif, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber daya ekonomi antar daerah maupun kegiatan ekspor-impor;</p> <p>2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada pemerintah daerah atau Pemerintah atau masyarakat luas untuk merusak lingkungan;</p> <p>3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum;</p> <p>4. kegiatan pemanfaatan ruang memungkinkan penyediaan jasa dengan tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik;</p> <p>5. kegiatan pemanfaatan ruang bersifat komersial yang seyogyanya disediakan oleh sektor swasta tetapi belum memadai atau terdapatnya harta yang dimiliki/dikuasai daerah yang belum dimanfaatkan secara penuh oleh pemerintah daerah;</p> <p>6. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum;</p> <p>7. pengecualian objek retribusi pemakaian kekayaan daerah untuk penggunaan tanah yang tidak mengubah fungsi dari tanah tersebut;</p> <p>8. pengecualian objek retribusi tempat pelelangan untuk tempat pelelangan yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh BUMN, BUMD, dan pihak swasta;</p> <p>9. pengecualian objek retribusi terminal untuk terminal yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta;</p> <p>10. pengecualian objek retribusi tempat khusus parkir untuk tempat khusus parkir yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta;</p> <p>11. pengecualian objek retribusi tempat penginapan/pesanggrahan/ villa untuk tempat penginapan/pesanggrahan/villa yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta;</p> <p>12. pengecualian objek retribusi rumah potong hewan untuk rumah potong hewan yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh BUMN, BUMD, dan pihak swasta; dan/atau;</p> <p>13. pengecualian objek retribusi tempat rekreasi dan olahraga untuk tempat rekreasi dan olahraga yang disediakan,</p>	<p>salah satu kriteria sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ memberikan kontribusi bagi peningkatan pendapatan masyarakat; ▪ menyerap banyak tenaga kerja lokal; ▪ menggunakan sebagian besar sumberdaya lokal; ▪ memberikan kontribusi bagi peningkatan pelayanan publik; ▪ memberikan kontribusi dalam peningkatan PDRB; ▪ berwawasan lingkungan dan berkelanjutan; ▪ termasuk skala prioritas tinggi; ▪ termasuk pembangunan infrastruktur; ▪ melakukan alih teknologi; ▪ melakukan industri pionir; ▪ berada di daerah terpencil, daerah tertinggal atau daerah perbatasan; ▪ melaksanakan kegiatan penelitian, pengembangan dan inovasi; ▪ bermitra dengan usaha mikro, kecil, menengah atau koperasi; atau ▪ industri yang menggunakan barang modal, mesin, atau peralatan yang di produksi di dalam negeri. 	<p>d. retribusi izin trayek; dan</p> <p>e. retribusi izin usaha perikanan.</p> <p>Pasal 150 UU 28/2009 tentang PDRD:</p> <p>Jenis retribusi perizinan tertentu selain a-e sepanjang memenuhi kriteria sebagai berikut:</p> <p>a. perizinan tersebut termasuk kewenangan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah dalam rangka asas desentralisasi;</p> <p>b. perizinan tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum; dan</p> <p>c. biaya yang menjadi beban daerah dalam penyelenggaraan izin tersebut dan biaya untuk menanggulangi dampak negatif dari pemberian izin tersebut cukup besar sehingga layak dibiayai dari retribusi perizinan.</p>	<p>pendapatan masyarakat;</p> <p>b. menyerap banyak tenaga kerja lokal;</p> <p>c. menggunakan sebagian besar sumberdaya lokal;</p> <p>d. memberikan kontribusi bagi peningkatan pelayanan publik;</p> <p>e. berwawasan lingkungan dan berkelanjutan;</p> <p>f. termasuk skala prioritas tinggi di daerah;</p> <p>g. termasuk pembangunan infrastruktur;</p> <p>h. melakukan alih teknologi;</p> <p>i. melakukan industri pionir;</p> <p>j. berada pada kawasan yang didorong pengembangannya sesuai dengan rencana tata ruang;</p> <p>k. melaksanakan kegiatan penelitian, pengembangan, dan inovasi;</p> <p>l. bermitra dengan usaha mikro, kecil, menengah atau koperasi; atau</p> <p>m. industri yang menggunakan barang modal, mesin, atau peralatan yang di produksi di dalam negeri.</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta.			
<p>Contoh</p> <p>Contoh</p> <p>Pemberian keringanan tariff retribusi jasa umum, jasa usaha, perizinan tertentu pada kawasan yang telah ditentukan (untuk dipercepat pertumbuhan dan perkembangannya)</p>		<p>Contoh Penerapan</p> <p>Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota (DKI) Jakarta No. 1 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah.</p> <p>Kajian Kebijakan Insentif dan Disinsentif Tata Ruang dalam Pembangunan Nasional</p> <p>Pengembangan kawasan perbatasan negara sebagai “pintu gerbang” sehingga dapat melayani kebutuhan masyarakat serta membuka dan meningkatkan aksesibilitas kawasan tersebut terhadap kawasan lainnya dan membuka potensi pengembangannya, setelah itu pemerintah memberikan insentif berupa pengurangan retribusi pada kawasan perbatasan negara tersebut (sesuai dengan kebutuhan untuk investasi).</p>	
3. Pemberian Kompensasi			
<p>What : Definisi</p> <p>Rujukan:</p> <p>a. UU No. 26 Th. 2007</p> <p>b. UU No. 32 Th. 2009</p> <p>c. UU No. 1 Th. 2011</p> <p>d. UU No. 25 Th. 2007</p> <p>e. PP No. 15 Th. 2010</p> <p>f. Permendagri No. 50 Th. 2009</p> <p>Kompensasi dan imbalan merupakan penggantian dalam bentuk non fiskal untuk mengantisipasi penurunan kualitas lingkungan, misalnya bencana alam.</p> <p>Penetapan besaran kompensasi sangat tergantung pada jenis kegiatan, skala kepentingan, sampai pada lokasi kegiatan yang akan dikembangkan.</p> <p>Kompensasi dan Imbalan merupakan ganti kerugian yang diberikan oleh seseorang/badan hukum/pemerintah untuk mengganti kerugian atau manfaat dari eksternalitas kegiatan pemanfaatan ruang yang dilakukannya kepada pihak yang menerima eksternalitas tersebut</p>	<p>Rujukan:</p> <p>Pasal 173 PP15/2010 : insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa: a. pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat.</p>	<p>What : Definisi</p> <p>Pemberian kompensasi merupakan bentuk ganti kerugian dari pihak penerima manfaat kepada pihak pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh pihak penerima manfaat.</p> <p>Kompensasi merupakan bentuk insentif non fiskal.</p> <p>Kompensasi dapat berupa uang dan/atau barang.</p> <p>Penetapan besaran kompensasi diberikan berdasarkan jenis kegiatan, skala kepentingan, dan/atau lokasi kegiatan yang akan dikembangkan.</p>	<p>Paragraf 3</p> <p>Pemberian Kompensasi</p> <p>Pasal 28</p> <p>(1) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal ... merupakan:</p> <p>a. bentuk ganti kerugian terhadap pihak-pihak yang dirugikan akibat penetapan RTR; atau</p> <p>b. bentuk penggantian atas manfaat yang diterima oleh penerima manfaat atas eksternalitas positif pemanfaatan ruang dari pemberi manfaat.</p> <p>(2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa uang dan/atau barang.</p>
Who : Pemberi dan Penerima Kompensasi	Rujukan:	Who : Pemberi dan Penerima Kompensasi	Pasal 29

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
	Pasal 172-174 PP 15/2010	Kompensasi dapat diberikan oleh: a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah; b. Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya; dan/atau c. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat	Kompensasi dapat diberikan oleh: a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah; b. Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya; dan/atau c. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat.
Where : Kriteria Kriteria Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk pemberian kompensasi diberikan apabila: 1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber daya ekonomi antar daerah maupun kegiatan ekspor-impor; 2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada pemda atau Pemerintah atau masyarakat luas untuk merusak lingkungan; 3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 4. kegiatan pemanfaatan ruang memungkinkan penyediaan jasa dengan tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik; 5. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum; 6. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 7. pemberian kompensasi memperhitungkan kemampuan membayar dari pihak-pihak yang bersangkutan; 8. pemberian kompensasi harus berdasarkan atas asas adil dan layak; 9. besarnya pemberian kompensasi dipengaruhi oleh penawaran, kemampuan ataupun ketersediaan dana, keaktifan pihak pemerintah ataupun masyarakat, produktivitas suatu kegiatan yang dilakukan, undang-undang atau peraturan yang terkait, biaya hidup, kondisi perekonomian nasional, serta jenis dan sifat kegiatan yang dilakukan; dan/atau; 10. pemberian kompensasi memperhatikan kebutuhan fisik		Where : Kriteria	Pasal 30 Pemberian kompensasi dapat diterapkan untuk kegiatan pemanfaatan ruang dengan kriteria antara lain: a. berawasan lingkungan dan berkelanjutan; b. memberikan manfaat untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; c. memperhitungkan kemampuan memberi kompensasi dari pihak penerima manfaat; d. didasarkan atas asas adil dan layak; dan e. memperhatikan kebutuhan dari pemberi manfaat atau pihak yang dirugikan akibat penetapan RTR.

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>minimum dari kegiatan yang dilakukan.</p>			
<p>Contoh Perangkat:</p> <ol style="list-style-type: none"> asuransi bencana pemberian kompensasi (ganti kerugian) terhadap kegiatan pemanfaatan ruang akibat adanya kejadian yang tidak terduga (demo dan penjarahan) pembayaran jasa lingkungan (PES-payment for environmental service) dengan terlebih dahulu dapat mendefinisikan siapa penerima, pengguna serta keinginan untuk bekerjasama. <p>Latar Belakang</p> <ul style="list-style-type: none"> > Konservasi Pemerintah daerah ini melestarikan lahan terbuka yang sekarang digunakan untuk pertanian, tapi tidak memiliki uang > Konversi Pemerintah ingin menghancurkan eksisting bangunan bertingkat tinggi di daerah tertentu dan menggantinya menjadi 1-2 lantai tapi pemerintah tidak punya dana untuk mengkompensasi <i>real estate</i> pemilik > Relokasi. Sebuah area bisnis komersial baru akan dibuat, tapi beberapa plot dikategorikan sebagai daerah hijau pengambilalihan tidak dapat dilakukan karena pemerintah daerah tidak memiliki dana. 			
<p>4. Pemberian Subsidi Silang</p>			
<p>What : Definisi</p> <p>Rujukan:</p> <ol style="list-style-type: none"> UU No. 26 Th. 2007 UU No. 1 Th. 2011 <p>Subsidi silang merupakan perangkat yang lebih merupakan pemberian sejumlah dukungan kegiatan dalam bentuk finansial ataupun non finansial (program) terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best used of land) dengan pertimbangan kepentingan strategis dalam skala yang lebih luas (provinsi, nasional, ataupun</p>	<p>Rujukan:</p> <p>KBBI online :</p> <p>Subsidi silang adalah:</p> <p>subsidi dari pemerintah (atau badan swasta) kepada yang kurang mampu yang berasal dari mereka yang mampu (msl harga bensin naik banyak dengan maksud untuk memberi subsidi kepada pemakai minyak tanah yang umumnya rakyat kurang mampu; ongkos pasien kaya ditinggikan untuk membantu pasien kurang mampu): dicari upaya untuk menumbuhkan subsidi silang silang antara pasien yang mampu dan yang kurang mampu.</p>	<p>What : Definisi</p> <p>Pemberian subsidi silang merupakan insentif non fiskal berupa pemberian sejumlah dukungan dalam bentuk finansial dan/atau non finansial terhadap perwujudan rencana tata ruang dengan pertimbangan kepentingan strategis dalam skala yang lebih luas.</p> <p>Subsidi silang dalam bentuk finansial diberikan sesuai dengan kemampuan finansial pemberi subsidi silang.</p> <p>Subsidi silang dalam bentuk non finansial dapat diberikan dalam bentuk dukungan program pembangunan dan/atau bentuk dukungan lainnya sesuai dengan kemampuan pemberi subsidi silang.</p>	<p>Paragraf 4 Subsidi Silang</p> <p>Pasal 31</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemberian subsidi silang merupakan pemberian sejumlah dukungan finansial dan/atau non finansial terhadap perwujudan RTR dengan mempertimbangkan kepentingan strategis dalam skala nasional. Subsidi silang dalam bentuk finansial dapat diberikan melalui mekanisme Dana Alokasi Khusus. Subsidi silang dalam bentuk non finansial dapat diberikan dalam bentuk dukungan program pembangunan dan/atau

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>internasional).</p> <p>Subsidi silang adalah subsidi <i>financial</i> yang diberikan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah sesuai dengan kemampuan finansialnya kepada Pemerintah Daerah/Masyarakat untuk mendukung dalam pengembangan pemanfaatan ruangnya.</p> <p>Latar Belakang</p> <p>Untuk memudahkan dan membantu pemerintah daerah dalam rangka mengembangkan kegiatan pada kawasan yang didorong pengembangannya sesuai dengan rencana tata ruang.</p> <p>Konsep</p> <p>Perangkat yang lebih merupakan pemberian sejumlah dukungan kegiatan dalam bentuk finansial ataupun non finansial (program) terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best used of land) dengan pertimbangan kepentingan strategis dalam skala yang lebih luas (provinsi, nasional, ataupun internasional).</p>	<p>UU No. 32/2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup</p> <p>Pasal 43 Ayat (3) Huruf b</p> <p>Yang dimaksud dengan “subsidi lingkungan hidup” adalah kemudahan atau pengurangan beban yang diberikan kepada setiap orang yang kegiatannya berdampak memperbaiki fungsi lingkungan hidup.</p>		<p>bentuk dukungan lainnya.</p>
<p>Who : Pemberi dan Penerima Subsidi Silang</p>	<p>Rujukan:</p> <p>Penjelasan Pasal 38 ayat (5) UUPR:</p> <p>Insentif dapat diberikan antarpemerintah daerah yang saling berhubungan berupa subsidi silang dari daerah yang penyelenggaraan penataan ruangnya memberikan dampak kepada daerah yang dirugikan, atau antara pemerintah dan swasta dalam hal pemerintah memberi preferensi kepada swasta sebagai imbalan dalam mendukung perwujudan rencana tata ruang.</p> <p>Pasal 172 PP15/2010:</p> <p>Insentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat berupa subsidi silang</p> <p>Permendagri No. 32 Tahun 2011 tentang Pedoman Pemberian Hibah dan Bantuan Sosial Yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah</p> <p>Tidak ada insentif-disinsentif antar pemerintah daerah, karena seharusnya betuknya adalah kerjasama antardaerah.</p>	<p>Who : Pemberi dan Penerima Subsidi Silang</p> <p>Subsidi silang dapat diberikan oleh:</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah; Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya; dan/atau Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat. 	<p>Pasal 32</p> <ol style="list-style-type: none"> Subsidi silang dapat diberikan oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah; Subsidi silang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sebagai bantuan kepada Pemerintah Daerah dalam mendukung RTR di tingkat nasional.

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
	<p>Contoh : Pemberian subsidi dalam bentuk belanja hibah dari DKI Jakarta kepada kabupaten/kota di Bodetabekjur. Hibah ini diberikan dalam konteks kerjasama antardaerah di perkotaan metropolitan Jabodetabekpunjur.</p>		
<p>Where : Kriteria</p> <p>Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk pemberian subsidi silang diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, baik di tingkat lokal, regional, bahkan nasional; kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam dan berwawasan lingkungan; kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat dan melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; daerah yang memiliki kemampuan keuangan daerah di bawah nilai rata-rata nasional kemampuan keuangan daerah; pemberian subsidi silang memperhatikan kemampuan pembiayaan khusus pemerintah daerah yang meliputi kebutuhan yang tidak dapat diperkirakan dengan menggunakan rumus alokasi umum, kebutuhan yang merupakan komitmen atau prioritas nasional, dan kebutuhan untuk membiayai kegiatan reboisasi; jika suatu daerah memiliki nilai Indeks Daerah kurang dari satu, maka daerah tersebut secara otomatis layak mendapatkan subsidi silang; dan/atau; sektor kegiatan yang mendapatkan subsidi silang adalah selain dari sektor kegiatan biaya administrasi proyek, biaya penyiapan proyek fisik, biaya penelitian, biaya pelatihan, biaya perjalanan pegawai daerah, dan biaya umum sejenisnya. 	<p>Pemberian Insentif Subsidi Bersifat Tetap Misalnya : Subsidi untuk masyarakat melalui pemerintah daerah yang mempertahankan dan mengembangkan lahan pertanian abadi atau lahan pertanian yang menjadi bagian dari kawasan lumbung padi nasional dapat bersifat tetap karena merupakan hal yang strategis secara nasional (merupakan bagian dari ketahanan pangan nasional).</p> <p>Pemberian Insentif Subsidi Berjangka Waktu Tertentu Misalnya : → Diberikan pada masyarakat melalui pemerintah daerah untuk meningkatkan kualitas lingkungan pada kawasan kritis lingkungan. Bila kawasan itu tidak lagi kritis, maka subsidi untuk pemeliharannya dapat dihentikan. Pemda didorong atau didukung agar dapat melakukan pemeliharaan secara mandiri.</p> <p>Subsidi bagi pengembangan kawasan industri dan KAPET harus ditetapkan dengan jangka waktu tertentu, sesuai dengan cepat/lambatnya perkembangan kawasan yang bersangkutan. Hal ini harus dimonitor dan dievaluasi secara berkala setiap tahun agar pemberian insentif dapat tepat sasaran, sesuai dengan tujuan dan sasaran yang diharapkan, serta tidak disalahgunakan atau berlebihan.</p>		<p>Pasal 33</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemberian subsidi silang dapat diterapkan untuk kegiatan pemanfaatan ruang dengan kriteria antara lain: <ol style="list-style-type: none"> memberikan dampak ekonomi yang positif bagi pendapatan daerah dan/atau peningkatan pendapatan masyarakat; menjaga kelestarian alam, berwawasan lingkungan, dan berkelanjutan; memberikan manfaat dan melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; kemampuan keuangan daerah penerima subsidi silang; dan kelayakan daerah untuk menerima subsidi silang. Besaran dan bentuk subsidi silang ditetapkan berdasarkan pertimbangan antara lain: <ol style="list-style-type: none"> jenis kegiatan; skala kepentingan; kemampuan dan ketersediaan dana; produktivitas kegiatan yang dilakukan; dan lokasi kegiatan.
<p>Contoh:</p>	<p>Permendagri No. 32 Tahun 2011 tentang Pedoman Pemberian Hibah dan Bantuan Sosial Yang Bersumber dari</p>	<p>Kajian Kebijakan Insentif dan Disinsentif Tata Ruang dalam Pembangunan Nasional By PUSTAKA Virtual Tata Ruang</p>	

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>a. Pemberian DAK kepada kabupaten/kota</p> <p>b. Bantuan operasional untuk pemeliharaan dan pengembangan kawasan strategis (KS)</p> <p>c. Pemberian subsidi terhadap pembangunan fasilitas-fasilitas di kawasan pariwisata unggulan.</p> <p>Peraturan Rujukan:</p> <p>a. UU No. 26 Th. 2007</p> <p>b. UU No. 1 Th. 2011</p>	<p>Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah</p> <p>→ Pemahaman ‘subsidi’ ini masih perlu dikaji lebih lanjut mengingat pemberian ‘subsidi’ dari pemda yang satu kepada pemda lainnya seharusnya dilakukan dalam konteks kerjasama daerah, jadi bukan dalam konteks pemberian insentif.</p> <p>→ Namun, dengan adanya pedoman pemberian hibah yang dikeluarkan oleh Kemendagri (Permendagri No. 32/2011), hal tersebut menjadi tidak sesuai karena dalam Permendagri tersebut diatur bahwa pemberian hibah dari Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya hanya dapat diberikan bagi pemda yang merupakan daerah otonom baru hasil pemekaran.</p> <p>→ Demikian juga pemberian ‘subsidi’ dari Pemerintah kepada pemerintah daerah –sebagai salah satu jenis insentif-perlu dikaji apakah sudah sesuai dengan hukum administrasi, ataukah lebih tepat disebut sebagai ‘hibah’?</p> <p>→</p>	<p>dan Pertanahan (Pusvir TRP)</p> <p>Contoh:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kota Bandung memberi subsidi silang kepada Kabupaten Sumedang yang memiliki sumber air, dimana airnya juga dimanfaatkan oleh Kota Bandung) ▪ Pemberian subsidi berupa pemberian tarif khusus listrik dan gas di kawasan industri atau bagi proses produksi/pengolahan sektor unggulan di KAPET. ▪ Pemberian subsidi untuk penanggulangan pencemaran dan/atau kerusakan dan pemulihan lingkungan hidup. ▪ Pemerintah Daerah didorong untuk mempertahankan kawasan pertanian abadi, beririgasi teknis, dengan produktivitas tinggi. Untuk itu Pemerintah pusat memberi subsidi dalam bentuk benih unggulan, pupuk, dan sebagainya. Atau agar Pemerintah Daerah serius mengembangkan KSN tertentu seperti Kawasan Industri atau KAPET, maka Pemerintah Pusat memberikan subsidi kepada korporasi yang melakukan investasi di kawasan industri/KAPET berupa pemberian tarif khusus listrik dan gas. ▪ Pemberian subsidi juga dapat diberikan kepada masyarakat melalui pemerintah daerah untuk menjaga dan meningkatkan kualitas lingkungan hidupnya, khususnya untuk kawasan-kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan kritis lingkungan. 	
		<p>PerGub DKI Jakarta 210/2016 tentang Pengenaan Kompensasi terhadap Pelampauan KLB</p> <p>Kompensasi adalah fasilitas publik yang diserahkan oleh masyarakat baik perorangan, badan usaha maupun lembaga kepada pemerintah daerah atas pemanfaatan ruang yang melebihi KLB.</p> <p>Berdasarkan uraian beberapa dasar hukum di atas, terdapat 3 (tiga) kata kunci untuk memahami kompensasi sebagai salah bentuk disinsentif dalam penataan ruang, yaitu: Non Fiskal, Nilai Minimum dan Menjadi Aset Daerah. Pembahasan lebih lanjut</p>	

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
		<p>atas ketiga hal tersebut akan membantu menarik kesimpulan mengenai pengenaan kewajiban memberi kompensasi yang seharusnya dilaksanakan.</p> <p>Non Fiskal</p> <p>Nonfiskal memberi makna tidak digunakannya mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja. Nonfiskal dipilih karena kompensasi bukan dana tunai, namun harus berbentuk aset yang menjadi milik Pemerintah Daerah. Meskipun tidak melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja, namun bentuk kompensasi merupakan fasilitas publik yang sesuai dengan prioritas Pemerintah Daerah. Jika dikaitkan dengan metode lain, maka kita dapat menyatakan bahwa program kerja atau prioritas Pemerintah Daerah dapat dilaksanakan melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja, Disinsentif dalam bentuk kewajiban memberi kompensasi atau Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha. Dengan pemahaman ini, kita dapat menerima bahwa mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja hanya salah satu mekanisme yang dapat dilakukan dalam melakukan pembangunan, sehingga bukan satu-satunya mekanisme yang harus ditempuh.</p> <p>Nilai Minimum</p> <p>Karena merupakan hak Negara, maka besaran nilai kompensasi ditentukan berdasarkan formula tertentu. Hasil perhitungan tersebut merupakan besaran minimum. Dengan ketentuan ini, maka kewajiban memberi kompensasi bukan merupakan bagian dari <i>Corporate Sosial Responsibility</i> (CSR) yang nilai ditentukan sesuai kemampuan pihak yang harus memberi kompensasi. Karena merupakan hak negara, sudah seharusnya penetapan bentuk kompensasi termasuk nilai aset yang diperoleh dilaksanakan sesuai asas yang berlaku dalam pengelolaan keuangan negara. Selain itu, nilai kompensasi harus dikelola dengan efektif dan efisien untuk menghasilkan semaksimal mungkin aset yang bermanfaat bagi kepentingan publik.</p> <p>Aset Pemerintah Daerah</p> <p>Aset hasil kompensasi bukanlah hibah dalam bentuk barang. Oleh karena itu, selayaknya diatur mekanisme Pengadaan Barang/Jasa yang bersumber dari nilai kompensasi sebagaimana sudah ada mekanisme untuk pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja serta mekanisme dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha. Karena nilai kompensasi adalah hak negara dan bukan lagi dana milik pihak yang wajib memberikan kompensasi, maka diperlukan mekanisme Pengadaan Barang/Jasa dalam menggunakan nilai kompensasi yang tidak semata-mata berupa metode penunjukan langsung agar nilai kompensasi digunakan secara</p>	

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
		<p>efektif dan efisien. Pada aspek ini, Pemerintah, khususnya Gubernur DKI, menurut saya kurang lengkap dalam melakukan pengaturan. Seandainya, pengaturan sudah lengkap sampai dengan mekanisme Pengadaan Barang/Jasa, maka perdebatan yang terjadi bisa diminimalkan.</p> <p><i>Last but not the least</i>, pengenaan kewajiban member kompensasi adalah satu pilihan dari pilihan-pilihan lain yang tersedia. Apapun pilihannya, pertimbangan dan pelaksanaan pilihan adalah obyek pemeriksaan atas tanggungjawab pengelolaan keuangan negara sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 15 tahun 2004.</p>	
5. Pemberian Subsidi Silang			
<p>Subsidi silang merupakan perangkat yang lebih merupakan pemberian sejumlah dukungan kegiatan dalam bentuk finansial ataupun non finansial (program) terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best used of land) dengan pertimbangan kepentingan strategis dalam skala yang lebih luas (provinsi, nasional, atapun internasional).</p> <p>Contoh:</p> <ul style="list-style-type: none"> d. Pemberian DAK kepada kabupaten/kota e. Bantuan operasional untuk pemeliharaan dan pengembangan kawasan strategis (KS) f. Pemberian subsidi terhadap pembangunan fasilitas-fasilitas di kawasan pariwisata unggulan. <p>Peraturan Rujukan:</p> <ul style="list-style-type: none"> c. UU No. 26 Th. 2007 d. UU No. 1 Th. 2011 			<p style="text-align: center;">Paragraf 5 Kemudahan Perizinan Pasal 34</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Pemberian kemudahan perizinan merupakan perangkat untuk mempercepat pemberian izin pemanfaatan ruang dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat. (2) Pemberian kemudahan perizinan bertujuan untuk mempercepat perwujudan ruang sesuai dengan RTR. (3) Pemberian kemudahan perizinan diberikan dalam bentuk: <ul style="list-style-type: none"> a. percepatan jangka waktu penyelesaian izin pemanfaatan ruang; dan/atau b. pengurangan persyaratan izin pemanfaatan ruang.
6. Pemberian Kemudahan Perizinan			
<p>Kemudahan perizinan merupakan perangkat untuk mempercepat perolehan persetujuan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>Kemudahan perizinan bertujuan untuk mempercepat implementasi pemanfaatan ruang dalam proses perizinan, baik dalam bentuk pengurangan biaya perizinan, percepatan jangka waktu penyelesaian, dan/atau pengurangan persyaratan</p>			<p style="text-align: center;">Pasal 35</p> <p>Kemudahan perizinan diberikan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat sesuai dengan kewenangannya.</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>pengajuan untuk pengembangan lahan tertentu.</p> <p>Contoh:</p> <ol style="list-style-type: none"> pengurangan biaya perizinan; pengurangan waktu perizinan sehingga menjadi lebih singkat; percepatan pelaksanaan koordinasi terkait perizinan kemudahan dalam perolehan/ pembebasan lahan pada wilayah daerah yang diperuntukkan bagi pembangunan pelayanan terpadu dalam pengajuan izin. <p>Peraturan Rujuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> UU No. 26 Th. 2007 UU No. 1 Th. 2011 UU No. 25 Th. 2007 UU No. 41 Th. 2009 PP No. 15 Th. 2010 PP No. 45 Th 2008 PP No. 24 Th. 2009 PP No. 12 Th. 2012 Permendagri No. 64 Th. 2012 			
<p>7. Pemberian Imbalan</p>			
<p>Kompensasi dan imbalan merupakan penggantian dalam bentuk non fiskal untuk mengantisipasi penurunan kualitas lingkungan, misalnya bencana alam.</p> <p>Penetapan besaran kompensasi sangat tergantung pada jenis kegiatan, skala kepentingan, sampai pada lokasi kegiatan yang akan dikembangkan.</p> <p>Contoh Perangkat:</p> <ol style="list-style-type: none"> asuransi bencana pemberian kompensasi (ganti kerugian) terhadap kegiatan pemanfaatan ruang akibat adanya kejadian yang tidak terduga (demo dan penjarahan) pembayaran jasa lingkungan (PES-payment for environmental service) dengan terlebih dahulu dapat mendefinisikan siapa penerima, pengguna serta keinginan untuk bekerjasama. <p>Rujukan:</p> <ol style="list-style-type: none"> UU No. 26 Th. 2007 UU No. 32 Th. 2009 UU No. 1 Th. 2011 UU No. 25 Th. 2007 			<p style="text-align: right;">Pasal 36</p> <p>Kemudahan</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
e. PP No. 15 Th. 2010 f. Permendagri No. 50 Th. 2009			
8. Sewa Ruang			
<p>Sewa Ruang merupakan perangkat yang berorientasi kepada aspek pengelolaan aset daerah Pemerintah dan/atau pemerintah daerah (misalnya tanah, bangunan) secara lebih optimal dengan memperhatikan tingkat efektifitas pemasukan dana bagi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah. Di lain sisi, memperhatikan pula aspek pemasukan dana secara lebih jelas dan lebih terukur melalui pemanfaatan ruang (tanah dan bangunan) dengan prinsip highest and best use. Salah satu bentuk sewa ruang adalah yaitu penyediaan ruang aset Pemerintah dan/atau pemerintah daerah untuk disewakan sesuai dengan peruntukkan ruang.</p> <p>Contoh</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemberian kemudahan sewa bangunan milik pemerintah untuk kegiatan/usaha tertentu Pemberian kemudahan sewa pada lahan produktif milik pemerintah kepada masyarakat (kawasan hutan produksi). <p>Peraturan Rujukan</p> <ol style="list-style-type: none"> UU No. 5 Th. 1960 UU No. 26 Th 2007 UU No. 1 Th 2011 UU No. 25 Th. 2007 UU No. 41 Th. 2009 PP No. 15 Th. 2010 PP No. 45 Th. 2008 Permendagri No. 50 Th. 2009 Permenkeu No. 96/PMK.06/2007 			
9. Urun Saham			
<p>Konsep</p> <p>Urun saham merupakan perangkat yang berupaya meningkatkan peran serta aktif masyarakat dan/atau pemerintah daerah dalam pembangunan melalui kepemilikan saham proyek Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.</p>			

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>Contoh</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemerintah ikut menanamkan saham (misal berupa lahan) untuk suatu kegiatan pemanfaatan ruang dengan adanya ketentuan bagi hasil berdasarkan besaran saham tersebut Masyarakat ikut menanamkan saham untuk kegiatan pemanfaatan ruang tertentu melalui ketentuan bagi hasil berdasarkan besaran saham tersebut. <p>Peraturan Rujukan</p> <ol style="list-style-type: none"> UU No. 1 Th. 2004 UU No. 26 Tahun 2007 UU No. 25 Tahun 2007 PP No. 15 Th. 2010 PP No. 45 Th. 2008 Permendagri No. 50 Th. 2009 PermenKeu No. 96/PMK.06/2007 			
10. Penyediaan Prasarana dan Sarana			
<p>Konsep</p> <p>Penyediaan sarana dan prasarana merupakan perangkat untuk mengakselerasi pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyediaan infrastruktur pendukung.</p> <p>Contoh</p> <ol style="list-style-type: none"> pembangunan infrastruktur pendukung untuk kawasan yang baru dikembangkan (contoh: pengembangan jaringan jalan menuju kawasan pertambangan); pengembangan jaringan irigasi pada kawasan pertanian terkait dengan ketahanan pangan; pembangunan sentra produksi/pusat distribusi barang pada kawasan industri; pemenuhan skala layanan minimum untuk sarana dan prasarana pendukung. <p>Peraturan Perujukan</p> <ol style="list-style-type: none"> UU 19/2003 UU 26/2007 UU 1/2011 UU 25/2007 UU 41/2009 UU 2/2012 			

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
g. PP 15/2010 h. PP 45/2008 i. PP 68/2010 j. PP 12/2012 k. Permendagri 50/2009 l. Permendagri 2/2009 m. Permendagri 9/2009			
11. Pemberian Penghargaan			
<p>Konsep Penghargaan merupakan perangkat untuk mengoptimalkan pengendalian pemanfaatan ruang melalui pengakuan publik (<i>public recognition</i>), terutama terkait dengan kinerja program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang.</p> <p>Bentuk penghargaan bisa berupa sertifikat/piagam penghargaan disertai dengan bantuan berupa finansial ataupun non finansial guna mempertahankan, memperluas program atau kegiatan, ataupun pembelajaran bagi daerah lain.</p> <p>Contoh</p> <p>a. Pemberian penghargaan oleh pemerintah kepada pemerintah daerah berdasarkan kriteria kinerja pelaksanaan program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang (RTRW, RDTR).</p> <p>b. Pemberian penghargaan kepada pemerintah daerah yang mampu menjaga kelestarian dan keberadaan kawasan konservasi (Hutan Lindung, Lahan Pertanian).</p> <p>Rujukan:</p> <p>a. UU No. 26 Th. 2007 b. UU No. 32 Th. 2009 c. UU No. 41 Th. 2009 d. PP No. 15 Th. 2010 e. PP No. 2 Th. 2012 f. Permendagri No. 50 Th. 2009 g. Permen LH No. 7 Th. 2011 h. PermenPerhub KM5 Th. 2010</p>			
12. Publikasi atau Promosi			
<p>Konsep Publikasi atau promosi merupakan perangkat untuk</p>			

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
<p>menciptakan daya saing antar daerah dalam menciptakan iklim bisnis yang kondusif, dengan disertai upaya menciptakan pemerintahan yang baik (<i>good governance</i>) dengan memperhatikan kearifan lokal.</p> <p>Contoh:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bentuk promosi dalam web Pemerintah Provinsi yang berisikan potensi setiap kabupaten/kota yang ada di wilayahnya. Pembuatan Pedoman profil kabupaten/kota oleh Pemerintah Provinsi. Kerjasama Antar Daerah dalam rangka mendorong sektor unggulannya yang saling komplementer (Pembuatan baliho promosi antara daerah 1 dengan daerah yang lainnya). <p>Peraturan Perujukan</p> <ol style="list-style-type: none"> UU No. 26 Th. 2007 UU No. 32 Th. 2009 UU No. 41 Th. 2009 PP No. 15 Th. 2010 PP No. 2 Tahun 2012 Permendagri No. 50 Th. 2009 Permen LH No. 7 Th. 2011 PermenPerhub KM5 Th. 2010 			
13.			
		<p>Permen PU 6/2007 tentang Pedoman Umum RTBL:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistem Insentif- Disinsentif Pengembangan, terdiri atas: ▪ (a) Insentif Luas Bangunan, yaitu insentif yang terkait dengan KLB dan diberikan apabila bangunan gedung terbangun memenuhi persyaratan peruntukan lantai dasar yang dianjurkan. Luas lantai bangunan yang ditempati oleh fungsi tersebut dipertimbangkan untuk tidak diperhitungkan dalam KLB. ▪ (b) Insentif Langsung, yaitu insentif yang memungkinkan penambahan luas lantai maksimum bagi bangunan gedung yang menyediakan fasilitas umum berupa sumbangan positif bagi lingkungan permukiman terpadu; termasuk di antaranya jalur pejalan kaki, ruang terbuka umum, dan fasilitas umum. 	<p>Terhadap Wajib Pajak yang telah mendapatkan fasilitas Pajak Penghasilan tetapi tidak lagi memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan/atau Pasal 4: a. fasilitas yang telah diberikan berdasarkan Peraturan Pemerintah ini dicabut; b. dikenai pajak dan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan di bidang perpajakan; dan c. tidak dapat lagi diberikan fasilitas berdasarkan Peraturan Pemerintah ini</p>

Semula	Masukan/Tanggapan/Sumber	Menjadi	Legal Draft
			Tata cara baca PP 45 2008

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
III.1.	INSENTIF PENATAAN RUANG		
III.1.1	INSENTIF FISKAL		
1	Pemberian Keringanan Pajak	Pemberian Keringanan Pajak	
2	Pengurangan Retribusi	Pengurangan Retribusi	
III.1.2	INSENTIF NON FISKAL		
3	Pemberian Kompensasi	Pemberian Kompensasi	
	<p>Kriteria</p> <p>Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk pemberian kompensasi diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber daya ekonomi antar daerah maupun kegiatan ekspor-impor; 12. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada pemda atau Pemerintah atau masyarakat luas untuk merusak lingkungan; 13. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 14. kegiatan pemanfaatan ruang memungkinkan penyediaan jasa dengan tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik; 15. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum; 16. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 17. pemberian kompensasi memperhitungkan kemampuan membayar dari pihak-pihak yang bersangkutan; 18. pemberian kompensasi harus berdasarkan atas asas adil dan layak; 19. besarnya pemberian kompensasi dipengaruhi oleh penawaran, kemampuan ataupun ketersediaan dana, keaktifan pihak pemerintah ataupun masyarakat, produktivitas suatu kegiatan yang dilakukan, undang-undang atau peraturan yang terkait, biaya hidup, kondisi perekonomian nasional, serta jenis dan sifat kegiatan yang dilakukan; dan/atau; 20. pemberian kompensasi memperhatikan kebutuhan fisik minimum dari kegiatan yang dilakukan. 		

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
4	Subsidi Silang	Subsidi Silang	
	<p>Definisi</p> <p>Subsidi Silang adalah subsidi <i>financial</i> yang diberikan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah sesuai dengan kemampuan finansialnya kepada Pemerintah Daerah/Masyarakat untuk mendukung dalam pengembangan pemanfaatan ruangnya.</p>		<p>Subsidi silang diberikan oleh daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat.</p> <p>Masukan judul jenis: Pemberian Subsidi Silang</p>
	<p>Latar Belakang</p> <p>Untuk memudahkan dan membantu pemerintah daerah dalam rangka mengembangkan kegiatan pada kawasan yang didorong pengembangannya sesuai dengan rencana tata ruang.</p>		
	<p>Konsep</p> <p>Perangkat yang lebih merupakan pemberian sejumlah dukungan kegiatan dalam bentuk finansial ataupun non finansial (program) terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best used of land) dengan pertimbangan kepentingan strategis dalam skala yang lebih luas (provinsi, nasional, ataupun internasional).</p>		<p>Permendagri No. 32 Tahun 2011 tentang Pedoman Pemberian Hibah dan Bantuan Sosial Yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah</p> <ul style="list-style-type: none"> → Pemahaman 'subsidi' ini masih perlu dikaji lebih lanjut mengingat pemberian 'subsidi' dari pemda yang satu kepada pemda lainnya seharusnya dilakukan dalam konteks kerjasama daerah, jadi bukan dalam konteks pemberian insentif. → Namun, dengan adanya pedoman pemberian hibah yang dikeluarkan oleh Kemendagri (Permendagri No. 32/2011), hal tersebut menjadi tidak sesuai karena dalam Permendagri tersebut diatur bahwa pemberian hibah dari Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya hanya dapat diberikan bagi pemda yang merupakan daerah otonom baru hasil pemekaran. → Demikian juga pemberian 'subsidi' dari Pemerintah kepada pemerintah daerah – sebagai salah satu jenis insentif-perlu dikaji apakah sudah sesuai dengan hukum administrasi, ataukah lebih tepat disebut sebagai 'hibah'? <p>Pemberian Insentif Subsidi Bersifat Tetap Misalnya :</p> <p>Subsidi untuk masyarakat melalui pemerintah daerah yang mempertahankan dan mengembangkan lahan pertanian abadi atau lahan pertanian yang menjadi bagian dari kawasan lumbung padi nasional dapat bersifat tetap karena</p>

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			<p>merupakan hal yang strategis secara nasional (merupakan bagian dari ketahanan pangan nasional).</p> <p>Pemberian Insentif Subsidi Berjangka Waktu Tertentu Misalnya :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Diberikan pada masyarakat melalui pemerintah daerah untuk meningkatkan kualitas lingkungan pada kawasan kritis lingkungan. Bila kawasan itu tidak lagi kritis, maka subsidi untuk pemeliharaannya dapat dihentikan. Pemda didorong atau didukung agar dapat melakukan pemeliharaan secara mandiri. → Subsidi bagi pengembangan kawasan industri dan KAPET harus ditetapkan dengan jangka waktu tertentu, sesuai dengan cepat/lambatnya perkembangan kawasan yang bersangkutan. Hal ini harus dimonitor dan dievaluasi secara berkala setiap tahun agar pemberian insentif dapat tepat sasaran, sesuai dengan tujuan dan sasaran yang diharapkan, serta tidak disalahgunakan atau berlebihan.
	<p>Hirarki</p> <ul style="list-style-type: none"> • RTRW Provinsi dan • RTRW Kabupaten • RTRW Kota 		
	<p>Bentuk Dasar Ekonomi</p>		
	<p>Kriteria Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk pemberian subsidi silang diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, baik di tingkat lokal, regional, bahkan nasional; 10. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam dan berwawasan lingkungan; 11. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat dan melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 12. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 		<p>Pemberian insentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk pemberian subsidi silang sekurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut:</p>

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>13. daerah yang memiliki kemampuan keuangan daerah di bawah nilai rata-rata nasional kemampuan keuangan daerah;</p> <p>14. pemberian subsidi silang memperhatikan kemampuan pembiayaan khusus pemerintah daerah yang meliputi kebutuhan yang tidak dapat diperkirakan dengan menggunakan rumus alokasi umum, kebutuhan yang merupakan komitmen atau prioritas nasional, dan kebutuhan untuk membiayai kegiatan reboisasi;</p> <p>15. jika suatu daerah memiliki nilai Indeks Daerah kurang dari satu, maka daerah tersebut secara otomatis layak mendapatkan subsidi silang; dan/atau;</p> <p>16. sektor kegiatan yang mendapatkan subsidi silang adalah selain dari sektor kegiatan biaya administrasi proyek, biaya penyiapan proyek fisik, biaya penelitian, biaya pelatihan, biaya perjalanan pegawai daerah, dan biaya umum sejenisnya.</p>		
	<p>Contoh</p> <p>e. Pemberian DAK kepada kabupaten/kota</p> <p>f. Bantuan operasional untuk pemeliharaan dan pengembangan kawasan strategis (KS)</p> <p>g. Pemberian subsidi terhadap pembangunan fasilitas-fasilitas di kawasan pariwisata unggulan.</p>		<p>Permendagri No. 32 Tahun 2011 tentang Pedoman Pemberian Hibah dan Bantuan Sosial Yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah</p> <p>Tidak ada insentif-disinsentif antar pemerintah daerah, karena seharusnya betuknya adalah kerjasama antardaerah.</p> <p>Contoh :</p> <p>Pemberian subsidi dalam bentuk belanja hibah dari DKI Jakarta kepada kabupaten/kota di Bodetabekjur. Hibah ini diberikan dalam konteks kerjasama antardaerah di perkotaan metropolitan Jabodetabekpunjur.</p> <p>Kajian Kebijakan Insentif dan Disinsentif Tata Ruang dalam Pembangunan Nasional By PUSTAKA Virtual Tata Ruang dan Pertanahan (Pusvir TRP)</p> <p>Contoh:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kota Bandung memberi subsidi silang kepada Kabupaten Sumedang yang memiliki sumber air, dimana airnya juga dimanfaatkan oleh Kota Bandung) ▪ Pemberian subsidi berupa pemberian tarif khusus listrik dan gas di kawasan industri atau bagi proses produksi/pengolahan sektor unggulan di KAPET. ▪ Pemberian subsidi untuk penanggulangan pencemaran dan/atau kerusakan dan

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			<p>pemulihan lingkungan hidup.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah Daerah didorong untuk mempertahankan kawasan pertanian abadi, beririgasi teknis, dengan produktivitas tinggi. Untuk itu Pemerintah pusat memberi subsidi dalam bentuk benih unggulan, pupuk, dan sebagainya. Atau agar Pemerintah Daerah serius mengembangkan KSN tertentu seperti Kawasan Industri atau KAPET, maka Pemerintah Pusat memberikan subsidi kepada korporasi yang melakukan investasi di kawasan industri/KAPET berupa pemberian tarif khusus listrik dan gas. ▪ Pemberian subsidi juga dapat diberikan kepada masyarakat melalui pemerintah daerah untuk menjaga dan meningkatkan kualitas lingkungan hidupnya, khususnya untuk kawasan-kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan kritis lingkungan.
	<p>Peraturan Rujukan</p> <p>a. UU No. 26 Th. 2007</p> <p>b. UU No. 1 Th. 2011</p>	<p>a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;</p> <p>b. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;</p> <p>c. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;</p> <p>d. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah.</p>	<p>UU No. 32/2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup</p> <p>Pasal 43 Ayat (3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Insentif dan/atau disinsentif antara lain diterapkan dalam bentuk: <ul style="list-style-type: none"> a. pengadaan barang dan jasa yang ramah lingkungan hidup; b. penerapan pajak, retribusi, dan subsidi lingkungan hidup; c. pengembangan sistem lembaga keuangan dan pasar modal yang ramah lingkungan hidup; d. pengembangan sistem perdagangan izin pembuangan limbah dan/atau emisi; e. pengembangan sistem pembayaran jasa lingkungan hidup; f. pengembangan asuransi lingkungan hidup; g. pengembangan sistem label ramah lingkungan hidup; dan h. sistem penghargaan kinerja di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			Pasal 43 Ayat (3) Huruf b <ul style="list-style-type: none"> ▪ Yang dimaksud dengan “subsidi lingkungan hidup” adalah kemudahan atau pengurangan beban yang diberikan kepada setiap orang yang kegiatannya berdampak memperbaiki fungsi lingkungan hidup.
5	Kemudahan Perizinan	Kemudahan Perizinan	
	Definisi Kemudahan Perizinan merupakan pemberian kemudahan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah/Masyarakat dalam rangka mewujudkan rencana tata ruang.		Masukan judul jenis: Pemberian Kemudahan Perizinan
	Latar Belakang Salah satu tujuannya untuk menarik investor dalam upaya pembangunan daerah dilakukan dengan menciptakan <i>multiplier effects</i> dari penanaman investasi di daerah yang bersangkutan		
	Konsep Kemudahan perizinan merupakan perangkat untuk mempercepat perolehan persetujuan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudahan perizinan bertujuan untuk mempercepat implementasi pemanfaatan ruang dalam proses perizinan, baik dalam bentuk pengurangan biaya perizinan, percepatan jangka waktu penyelesaian, dan/atau pengurangan persyaratan pengajuan untuk pengembangan lahan tertentu.		
	Kriteria Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk pemberian kemudahan perizinan diberikan apabila: <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang terkait dengan peningkatan kegiatan ekonomi serta sesuai dengan rencana tata ruang yang ada; 2. kegiatan pemanfaatan ruang tidak merubah fungsi ruang sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang; 3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan; 4. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menciptakan lapangan pekerjaan, khususnya untuk penduduk lokal, dan mampu mendorong kegiatan sektor yang lainnya; dan/atau; 5. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan manfaat bagi masyarakat secara luas dan merata. 		Pemberian insentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk pemberian kemudahan perizinan sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut:
	Contoh f. Pengurangan biaya perizinan; g. Pengurangan waktu perizinan sehingga menjadi lebih singkat;		

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	h. Percepatan pelaksanaan koordinasi terkait perizinan i. Kemudahan dalam perolehan/ pembebasan lahan pada wilayah daerah yang diperuntukkan bagi pembangunan j. Pelayanan terpadu dalam pengajuan izin.		
	Peraturan Rujukan j. UU No. 26 Th. 2007 k. UU No. 1 Th. 2011 l. UU No. 25 Th. 2007 m. UU No. 41 Th. 2009 n. PP No. 15 Th. 2010 o. PP No. 45 Th 2008 p. PP No. 24 Th. 2009 q. PP No. 12 Th. 2012 r. Permendagri No. 64 Th. 2012	a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang b. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman c. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal d. UU Nomor. 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan e. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang f. PP Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal di Daerah g. PP No.Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri h. PP Nomor 12 Tahun 2012 tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan i. Permendagri Nomor 64 Tahun 2012 tentang Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah	
6	Imbalan	Imbalan	
	Definisi Kompensasi dan Imbalan merupakan ganti kerugian yang diberikan oleh seseorang/badan hukum/pemerintah untuk mengganti kerugian atau manfaat dari eksternalitas kegiatan pemanfaatan ruang yang dilakukannya kepada pihak yang menerima eksternalitas tersebut		Masukan judul jenis: Pemberian Imbalan
	Latar Belakang ➤ Konservasi Pemerintah daerah ini melestarikan lahan terbuka yang sekarang digunakan untuk pertanian, tapi tidak memiliki uang ➤ Konversi Pemerintah ingin menghancurkan eksisting bangunan bertingkat tinggi di daerah tertentu dan menggantinya menjadi 1-2 lantai tapi pemerintah tidak punya dana untuk mengkompensasi <i>real estate</i> pemilik ➤ Relokasi. Sebuah area bisnis komersial baru akan dibuat, tapi beberapa plot dikategorikan sebagai daerah hijau pengambilalihan tidak dapat dilakukan karena pemerintah daerah tidak memiliki dana		
	Konsep Kompensasi dan Imbalan merupakan penggantian dalam bentuk non fiskal untuk mengantisipasi penurunan kualitas lingkungan, misalnya bencana alam. Penetapan besaran kompensasi sangat tergantung pada jenis kegiatan, skala kepentingan, sampai pada lokasi kegiatan yang akan dikembangkan.		
	Hirarki		

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<ul style="list-style-type: none"> ● RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten ● RTRW Kota ● RDTR 		
	<p>Bentuk Dasar Lokasi Lahan Bangunan</p>		
	<p>Kriteria Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk imbalan diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber daya ekonomi antar daerah maupun kegiatan ekspor-impor; 2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada pemda atau Pemerintah atau masyarakat luas untuk merusak lingkungan; 3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 4. kegiatan pemanfaatan ruang memungkinkan penyediaan jasa dengan tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik; 5. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum; 6. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 7. pemberian imbalan memperhitungkan kemampuan membayar dari pihak-pihak yang bersangkutan; 8. pemberian imbalan harus berdasarkan atas asas adil dan layak; 9. besarnya pemberian imbalan dipengaruhi oleh penawaran, kemampuan ataupun ketersediaan dana, keaktifan pihak pemerintah ataupun masyarakat, produktivitas suatu kegiatan yang dilakukan, undang-undang atau peraturan yang terkait, biaya hidup, kondisi perekonomian nasional, serta jenis dan sifat kegiatan yang dilakukan; dan/atau; 10. pemberian imbalan memperhatikan kebutuhan fisik minimum dari kegiatan yang dilakukan. 		<p>Pemberian insentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk pemberian imbalan sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut:</p> <p>Konsistensi kalimat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW ataupun RDTR), dilakukan di kawasan yang didorong pengembangannya; 2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber daya ekonomi antar daerah maupun antar negeri; 3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam dan berwawasan lingkungan; 4. kegiatan pemanfaatan ruang memungkinkan penyediaan jasa dengan tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik; 5. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat, melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 6. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum; 7. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 8. pemberian imbalan memperhitungkan kemampuan membayar dari pihak-pihak yang bersangkutan; 9. pemberian imbalan harus berdasarkan atas asas adil dan layak; 10. besarnya pemberian imbalan dipengaruhi oleh penawaran, kemampuan ataupun ketersediaan dana, keaktifan pihak pemerintah ataupun

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			<p>masyarakat, produktivitas suatu kegiatan yang dilakukan undang-undang atau peraturan yang terkait dengan biaya hidup, kondisi perekonomian nasional serta jenis dan sifat kegiatan yang dilakukan;</p> <p>11. pemberian imbalan memperhatikan kebutuhan fisik minimum dari kegiatan yang dilakukan;</p>
	<p>Contoh</p> <p>a. Asuransi bencana</p> <p>b. Pemberian kompensasi (ganti kerugian) terhadap kegiatan pemanfaatan ruang akibat adanya kejadian yang tidak terduga (demo dan penjarahan)</p> <p>c. Pembayaran jasa lingkungan (PES-payment for environmental service) dengan terlebih dahulu dapat mendefinisikan siapa penerima, pengguna serta keinginan untuk bekerjasama.</p>		
	<p>Peraturan Rujukan</p> <p>a. UU No. 26 Th. 2007</p> <p>b. UU No. 32 Th. 2009</p> <p>c. UU No. 1 Th. 2011</p> <p>d. UU No. 25 Th. 2007</p> <p>e. PP No. 15 Th. 2010</p> <p>f. Permendagri No. 50 Th. 2009</p>	<p>a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang</p> <p>b. UU Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup</p> <p>c. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman</p> <p>d. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal</p> <p>e. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang</p> <p>f. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah</p>	
7	Sewa Ruang	Sewa Ruang	
	<p>Definisi</p> <p>Kegiatan pemakaian ruang daratan, lautan, bahkan udara dengan membayarkan sejumlah uang kepada pihak yang bersangkutan.</p>		<p>Cari definisi sewa ruang</p> <ul style="list-style-type: none"> • PerGub Jateng Nomor 64 Tahun 2014 tentang Tata Cara dan Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah. - Sewa ruang merupakan perangkat pengelolaan aset daerah agar lebih berhasil guna dan memberikan manfaat.
	<p>Latar Belakang</p> <p>Memberikan kemudahan dalam bentuk pemberian pinjaman atau sewa ruang di suatu kawasan yang didorong pengembangannya, untuk digunakan kegiatan pemanfaatan ruang yang bermanfaat.</p>		<p>Perlu dikembangkan lagi latar belakangnya</p>

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>Konsep</p> <p>Sewa Ruang merupakan perangkat yang berorientasi kepada aspek pengelolaan aset daerah Pemerintah dan/atau pemerintah daerah (misalnya tanah, bangunan) secara lebih optimal dengan memperhatikan tingkat efektifitas pemasukan dana bagi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah. Di lain sisi, memperhatikan pula aspek pemasukan dana secara lebih jelas dan lebih terukur melalui pemanfaatan ruang (tanah dan bangunan) dengan prinsip highest and best use. Salah satu bentuk sewa ruang adalah yaitu penyediaan ruang aset Pemerintah dan/atau pemerintah daerah untuk disewakan sesuai dengan peruntukkan ruang.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pada Konsep “Salah satu bentuk sewa ruang adalah yaitu penyediaan ruang aset Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah untuk disewakan sesuai dengan peruntukkan ruang.” Tidak perlu dimasukan lagi, karena masuk ke dalam contoh. ▪ Dalam konsep perlu ditambahkan akan diberikan dari siapa kepada siapa (pihak yang dapat menyewa). ▪ Konsep jangka waktu perlu dimasukan ▪ Perlu atau tidak dari: Pasal 1579 KUH Perdata menegaskan bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan perjanjian sewa menyewa guna keperluannya sendiri, kecuali apabila ada perjanjian untuk itu. Perjanjian sewa menyewa tidak berakhir apabila benda obyek sewa menyewa tersebut dijual, dihibahkan, atau dipindah tangankan dengan cara apapun oleh pihak yang menyewakan kepada pihak ketiga. ▪ Atau sewa ruang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	<p>Hirarki</p> <ul style="list-style-type: none"> • RTRW Provinsi • RTRW Kabupaten • RTRW Kota 		
	<p>Bentuk Dasar</p> <p>Fisik</p>		
	<p>Kriteria</p> <p>Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk sewa ruang diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang berlokasi pada kawasan yang didorong pengembangannya oleh pemerintah; 2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, khususnya ekonomi lokal; 3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam dan berwawasan 		<p>Pemberian insentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk sewa ruang sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut:</p> <p>Konsistensi kalimat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW ataupun RDTR),

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>lingkungan;</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat dan melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 5. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 6. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan prioritas pembangunan daerah namun memiliki keterbatasan dalam akses terhadap lahan atau bangunan; 7. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memenuhi persyaratan dalam pengajuan HGB ataupun HGU; dan/atau; 8. kegiatan pemanfaatan ruang menyangkut kesejahteraan dan hajat hidup orang banyak, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). 		<p>dilakukan di kawasan yang didorong pengembangannya;</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, khususnya ekonomi lokal; 3. pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam dan berwawasan lingkungan; 4. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat, melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 5. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 6. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan prioritas pembangunan daerah namun memiliki keterbatasan dalam akses terhadap lahan atau bangunan; 7. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memenuhi persyaratan dalam pengajuan HGB ataupun HGU; dan/atau; 8. kegiatan pemanfaatan ruang menyangkut kesejahteraan dan hajat hidup orang banyak, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
	<p>Contoh</p> <ol style="list-style-type: none"> c. Pemberian kemudahan sewa bangunan milik pemerintah untuk kegiatan/usaha tertentu d. Pemberian kemudahan sewa pada lahan produktif milik pemerintah kepada masyarakat (kawasan hutan produksi) 		
	<p>Peraturan Rujukan</p> <ol style="list-style-type: none"> j. UU No. 5 Th. 1960 k. UU No. 26 Th 2007 l. UU No. 1 Th 2011 m. UU No. 25 Th. 2007 n. UU No. 41 Th. 2009 o. PP No. 15 Th. 2010 p. PP No. 45 Th. 2008 q. Permendagri No. 50 Th. 2009 r. Permenkeu No. 96/PMK.06/2007 	<ol style="list-style-type: none"> a. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria b. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang c. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman d. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal e. UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan f. PP Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal di Daerah g. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang h. PP Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum i. Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara j. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untuk UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman perlu di cek kembali bersama tim, apakah berkaitan langsung atau tidak. Dilihat dari isinya lebih kepada sewa rumah. Tidak berkaitan dengan bangunan milik pemerintah atau aset pemerintah. ▪ PP Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum: <ol style="list-style-type: none"> 1) Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundangundangan

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
		Ruang Daerah	2) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan
8	Urun Saham	Urun Saham	
	Definisi Suatu tindakan memberikan sumbangan atau memberikan suatu andil dalam sebuah kegiatan yang terkait dengan modal.		<ul style="list-style-type: none"> • PerGub Jateng No 64 Tahun 2014 tentang Tata Cara dan Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah: <ul style="list-style-type: none"> - Urun saham merupakan upaya peningkatan peran serta aktif masyarakat dalam pembangunan.
	Latar Belakang Pemberian insentif berupa urun saham dimaksudkan untuk mendorong masyarakat terlibat dalam penataan ruang dan implementasi rencana tata ruang. Khususnya pada kawasan-kawasan yang dibatasi perkembangannya. Seperti kawasan "sawah abadi", petani atau pemilik lahan diberikan kesempatan untuk mendapatkan bagian saham pada kegiatan tertentu yang menghasilkan laba di daerah yang bersangkutan. Dengan demikian, maka para petani atau pemilik lahan tidak perlu menjual lahan atau merubah fungsi lahan karena telah mendapatkan insentif dari kegiatan yang lainnya. Besaran insentif urun saham tergantung dengan kesepakatan, serta tergantung pada jumlah luasan lahan yang dimiliki, misalnya lahan pertanian, yang nantinya dikonversikan dalam bentuk persentase saham.		
	Konsep Urun saham merupakan perangkat yang berupaya meningkatkan peran serta aktif masyarakat dan/atau pemerintah daerah dalam pembangunan melalui kepemilikan saham proyek Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pada Permen PU Nomor 15 Tahun 2009: arahan insentif dari pemerintah provinsi kepada masyarakat umum (investor, lembaga komersial, perorangan, dan lain sebagainya), dalam bentuk: <ol style="list-style-type: none"> 1) arahan untuk pemberian kompensasi; 2) arahan untuk pengurangan retribusi; 3) arahan untuk pemberian imbalan; 4) arahan untuk pemberian sewa ruang dan urun saham; 5) arahan untuk penyediaan prasarana dan

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			<p>sarana; dan/atau</p> <p>6) arahan untuk pemberian kemudahan perizinan.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Urun saham tidak hanya di berikan dari Pemerintah ke Pemerintah Daerah tetapi juga ke masyarakat ▪ Contoh dalam PerGub Jateng Nomor 64 Tahun 2014 tentang Tata Cara dan Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah: <ul style="list-style-type: none"> - Urun saham berdasarkan konsep membangun tanpa menggusur, pembagian keuntungan finansial maupun non finansial dan untuk menciptakan rasa memiliki masyarakat terhadap guna lahan tertentu. - Urun saham berdasarkan jenis kegiatan, nilai strategis dan skala kepentingan.
	<p>Hirarki</p> <ul style="list-style-type: none"> ● RTRW Provinsi ● RTRW Kabupaten ● RTRW Kota 		
	<p>Bentuk Dasar</p> <p>Ekonomi</p>		
	<p>Kriteria</p> <p>Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk urun saham diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang dilakukan di kawasan yang didorong pengembangannya oleh pemerintah; 2. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi bahkan mampu menyerap tenaga kerja; 3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam dan berwawasan lingkungan; 4. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberi manfaat dan melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 		<p>Pemberian insentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk urun saham sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut:</p> <p>Konsistensi kalimat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW ataupun RDTR), dilakukan di kawasan yang didorong pengembangannya; 2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan dampak positif terhadap

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<ol style="list-style-type: none"> 5. kegiatan pemanfaatan ruang mampu mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 6. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan prioritas pembangunan daerah namun memiliki keterbatasan dalam permodalan, baik modal fiskal ataupun non fiskal; 7. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki peluang berkembang dan mampu memberikan keuntungan bagi pemerintah dan masyarakat pada masa mendatang; 8. kegiatan pemanfaatan ruang bersifat menetap untuk jangka panjang dan memiliki kejelasan visi dan misi yang sesuai dengan visi dan misi pembangunan daerah; 9. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki kejelasan hukum (sertifikat, akta, dan lain-lain) dan perizinan yang jelas sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku; dan/atau; 10. daerah memiliki kemampuan keuangan daerah di bawah nilai rata-rata nasional kemampuan keuangan daerah. 		<p>pertumbuhan ekonomi, khususnya ekonomi lokal dan mampu menyerap tenaga kerja;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam dan berwawasan lingkungan; 4. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat, melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 5. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 6. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan prioritas pembangunan daerah namun, memiliki keterbatasan dalam permodalan, baik modal fiskal ataupun non fiskal; 7. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki peluang berkembang dan mampu memberikan keuntungan bagi pemerintah dan masyarakat pada masa mendatang; 8. kegiatan pemanfaatan ruang bersifat menetap untuk jangka panjang dan memiliki kejelasan visi dan misi yang sesuai dengan visi dan misi pembangunan daerah; 9. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki kejelasan hukum (sertifikat, akta, dan lain-lain) dan perizinan yang jelas sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku; 10. daerah memiliki kemampuan keuangan daerah di bawah nilai rata-rata nasional kemampuan keuangan daerah dan/atau; 11. kegiatan pemanfaatan ruang menyangkut kesejahteraan dan hajat hidup orang banyak, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
	<p>Contoh</p> <ol style="list-style-type: none"> c. Pemerintah ikut menanamkan saham (misal berupa lahan) untuk suatu kegiatan pemanfaatan ruang dengan adanya ketentuan bagi hasil berdasarkan besaran saham tersebut d. Masyarakat ikut menanamkan saham untuk kegiatan pemanfaatan ruang tertentu melalui ketentuan bagi hasil berdasarkan besaran saham tersebut. 		
	<p>Peraturan Rujukan</p> <ol style="list-style-type: none"> h. UU No. 1 Th. 2004 i. UU No. 26 Tahun 2007 	<ol style="list-style-type: none"> a. UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara b. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang c. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal 	

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	j. UU No. 25 Tahun 2007 k. PP No. 15 Th. 2010 l. PP No. 45 Th. 2008 m. Permendagri No. 50 Th. 2009 n. PermenKeu No. 96/PMK.06/2007	d. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang e. PP Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal di Daerah f. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah g. PermenKeu Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara	
9	Penyediaan Prasarana dan Sarana	Penyediaan Prasarana dan Sarana	
	Definisi Pemberian kemudahan dalam penyediaan atau pembatasan sarana dan prasarana dalam struktur ruang wilayah dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah daerah dan Masyarakat untuk mewujudkan rencana tata ruang.		<ul style="list-style-type: none"> ● Pemberian kemudahan dalam penyediaan atau pembatasan sarana dan prasarana dalam struktur ruang wilayah dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah daerah dan Masyarakat untuk mewujudkan rencana tata ruang. ● Mengapa insentif tetapi berupa pembatasan sarpras? ● PerGub Jateng Nomor 64 Tahun 2014 tentang Tata cara dan Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah <ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan Prasarana dan Sarana merupakan upaya stimulus pemanfaatan ruang melalui dukungan penyediaan prasarana dan sarana untuk memperkuat struktur ruang guna mendukung pola ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
	Latar Belakang Merupakan bentuk dukungan dari pemerintah untuk memfasilitasi kebutuhan sarana dan prasarana di suatu kawasan yang didorong pengembangannya. Dengan adanya insentif sarana dan prasarana, maka diharapkan kegiatan yang ada dapat terintegrasi dengan baik, terutama dalam memberikan efek berganda pada kegiatan pemanfaatan ruang yang lainnya.		
	Konsep Penyediaan sarana dan prasarana merupakan perangkat untuk mengakselerasi pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyediaan infrastruktur pendukung.		Konsep dipertajam: <ul style="list-style-type: none"> ▪ diberikan dari siapa kepada siapa ▪ kegiatan ini berdasarkan latar belakang berupa "memfasilitasi" kebutuhan prasarana dan sarana ▪ upaya stimulus/mendorong pemanfaatan ruang daerah yang diprioritaskan sesuai

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			ketentuan peraturan perundang-undangan, memperkuat struktur ruang, dan mendukung pola ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang,
	Hirarki <ul style="list-style-type: none"> ● RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten ● RTRW Kota ● RDTR 		
	Bentuk Dasar Fisik		
	Kriteria Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk penyediaan prasarana dan sarana diberikan apabila: <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW ataupun RDTR), khususnya di kawasan yang didorong pengembangannya; 2. didasarkan pada jumlah penduduk di kabupaten/kota pada tahun terbaru; 3. kabupaten/kota menjadi daerah penyangga (<i>hinterland</i>) dari kota metro/besar; 4. angka Backlog perumahan di kabupaten/kota pada tahun terbaru; 5. kesiapan daerah dalam menyediakan lokasi sesuai dengan RTRW ataupun RDTR yang telah ditetapkan; dan/atau; 6. kabupaten/kota memiliki RTRW ataupun RDTR yang telah ditetapkan dan diperda-kan. 		Pemberian insentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk penyediaan prasarana dan sarana sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut: <p>pada latar belakang dijelaskan “memberikan efek berganda pada kegiatan pemanfaatan ruang yang lainnya” apakah hal ini dapat dimasukkan kedalam kriteria. (dimasukan ke dalam kriteria poin 2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW ataupun RDTR), khususnya di kawasan yang didorong pengembangannya; 2. kabupaten/kota memiliki RTRW ataupun RDTR yang telah ditetapkan dan di Perda-kan; 3. kesiapan daerah dalam menyediakan lokasi sesuai dengan RTRW ataupun RDTR yang telah ditetapkan; 4. didasarkan pada jumlah penduduk di kabupaten/kota pada tahun terbaru; 5. kabupaten/kota menjadi daerah penyangga (<i>hinterland</i>) dari kota metro/besar; 6. angka <i>Backlog</i> perumahan di kabupaten/kota pada tahun terbaru; 7. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan dampak positif dan/atau efek berganda pada kegiatan pemanfaatan lainnya; 8. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat dan melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; dan/atau 9. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki peluang

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			berkembang dan mampu memberikan keuntungan bagi pemerintah dan masyarakat pada masa mendatang;
	Contoh e. Pembatasan prasarana dan sarana penunjang aktivitas permukiman di kawasan lindung. f. Pembatasan aliran listrik, ketersediaan air bersih, keterbatasan sarana dan prasarana transportasi. g. Pembatasan penyediaan sambungan telepon dan/atau telekomunikasi.		Dari ketiga contoh lebih tepat di terapkan dalam disinsentif. Contoh: a. Memfasilitasi penyambungan jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan air bersih, jaringan persampahan, dan/atau transportasi.
	Peraturan Perujukan n. UU No. 26 Th. 2007 o. UU No. 25 Th. 2007 p. UU No. 41 Th. 2009 q. PP No. 15 Th. 2010 r. Permendagri No. 50 Th. 2009	a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang b. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal c. UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan d. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang e. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah	
10	Penghargaan	Penghargaan	
	Definisi Pemberian piagam atau penghargaan dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah berdasarkan kriteria kinerja pelaksanaan program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang.		<ul style="list-style-type: none"> ● Perlu nya konsistensi dalam penulisan, jenis insentif non fiskal berupa “penghargaan” atau “pemberian penghargaan” sedangkan di definisi “pemberian piagam atau penghargaan”. ● Antara definisi dan konsep tertukar penjelasannya. ● Perda Kabupaten Serang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Pemberian Penghargaan <ul style="list-style-type: none"> - Penghargaan adalah penghormatan kepada seseorang dan atau badan yang telah berjasa, dalam rangka menumbuhkembangkan sikap keteladanan bagi setiap orang dan atau badan dan mendorong semangat melahirkan karya terbaik bagi kemajuan daerah. <p>Masukan judul jenis: Pemberian Penghargaan</p>
	Latar Belakang Bentuk insentif penghargaan diberikan guna mendorong pemerintah daerah untuk menjalankan dan mengimplementasikan rencana tata ruang sebagaimana mestinya, sesuai dengan UU No. 26 Tahun 2007 dan Permen No. 15, 16, 17 Tahun 2009. Untuk pemerintah daerah yang mendapatkan penghargaan maka dapat dijadikan sebagai tolok ukur keberhasilan dalam kegiatan penataan ruang bagi daerah yang	Bentuk insentif penghargaan diberikan guna mendorong pemerintah daerah untuk menjalankan dan mengimplementasikan rencana tata ruang sebagaimana mestinya, sesuai dengan UU Nomor 26 Tahun 2007 dan Permen PU Nomor 15, 16, dan 17 Tahun 2009. Bagi Pemerintah Daerah yang mendapatkan penghargaan maka dapat dijadikan sebagai tolok ukur keberhasilan dalam kegiatan penataan ruang bagi daerah yang	

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>lainnya.</p> <p>Konsep Penghargaan merupakan perangkat untuk mengoptimalkan pengendalian pemanfaatan ruang melalui pengakuan publik (<i>public recognition</i>), terutama terkait dengan kinerja program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang. Bentuk penghargaan bisa berupa sertifikat/piagam penghargaan disertai dengan bantuan berupa finansial ataupun non finansial guna mempertahankan, memperluas program atau kegiatan, ataupun pembelajaran bagi daerah lain.</p>	<p>lainnya.</p> <p>Pemberian penghargaan dapat berupa sertifikat/piagam dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah, dan/atau Pemerintah Daerah ke Pemerintah Kabupaten/Kota, berdasarkan kriteria kinerja pelaksanaan program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang.</p> <p>Disertai dengan bantuan berupa finansial ataupun non finansial guna mempertahankan, memperluas program atau kegiatan, ataupun pembelajaran bagi daerah lain.</p>	<p>Konsep pemberian penghargaan ini ditambahkan : diberikan dari Pemerintah ke Pemerintah Daerah, dan/atau Pemerintah Daerah ke Pemerintah Kabupaten/Kota. Jika mengikuti provinsi DIY konsep pemberian penghargaan ini dapat diberikan pada masyarakat juga.</p> <p>Pak Suyata: Di DIY, bentuk penghargaan diberikan dengan melakukan perlombaan, dan sudah di PerGub kan.</p> <p>Peraturan Gubernur DIY nomor 76 tahun 2008 tentang Pemberian Penghargaan Pelestari Kawasan Cagar Budaya dan Benda Cagar Budaya (Berita Daerah Provinsi DIY Tahun 2008 Nomor 76). Tapi perlu di cek lagi.</p>
	<p>Hirarki</p> <ul style="list-style-type: none"> ● RTRW Provinsi; dan ● RTRW Kabupaten 		
	<p>Bentuk Dasar Administrasi</p>		
	<p>Kriteria Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk penghargaan diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif dan mendukung pertumbuhan ekonomi suatu daerah; 2. kegiatan pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan dan mengedepankan prinsip sustainable development; 3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan umum; 4. kegiatan pemanfaatan ruang mampu mendorong peningkatan dan perkembangan di berbagai sektor mendukung pembangunan daerah; 5. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 6. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menciptakan inovasi dan bermanfaat bagi masyarakat dan kepentingan umum; 7. mampu mengimplementasikan dan mewujudkan isi dari dokumen rencana tata ruang kota ataupun rencana tata ruang wilayah; dan/atau; 8. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan peluang kepada masyarakat dan pengembangan untuk berpartisipasi dalam pembangunan. 		<p>Pemberian insentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk pemberian penghargaan sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW ataupun RDTR); 2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam, berwawasan lingkungan, dan/atau mengedepankan prinsip <i>sustainable development</i>; 3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat, melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 4. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 5. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menciptakan inovasi dan bermanfaat bagi masyarakat dan/atau kepentingan umum; 6. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki peluang berkembang dan mampu memberikan keuntungan bagi pemerintah dan masyarakat

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			<p>pada masa mendatang;</p> <p>7. kegiatan pemanfaatan ruang bersifat menetap untuk jangka panjang dan memiliki kejelasan visi dan misi yang sesuai dengan visi dan misi pembangunan daerah;</p> <p>8. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki kejelasan hukum (sertifikat, akta, dan lain-lain) dan perizinan yang jelas sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku;</p>
	<p>Contoh</p> <p>c. Pemberian penghargaan oleh pemerintah kepada pemerintah daerah berdasarkan kriteria kinerja pelaksanaan program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang (RTRW, RDTR).</p> <p>d. Pemberian penghargaan kepada pemerintah daerah yang mampu menjaga kelestarian dan keberadaan kawasan konservasi (Hutan Lindung, Lahan Pertanian).</p>		
	<p>Peraturan Perujukan</p> <p>i. UU No. 26 Th. 2007</p> <p>j. UU No. 32 Th. 2009</p> <p>k. UU No. 41 Th. 2009</p> <p>l. PP No. 15 Th. 2010</p> <p>m. PP No. 2 Th. 2012</p> <p>n. Permendagri No. 50 Th. 2009</p> <p>o. Permen LH No. 7 Th. 2011</p> <p>p. PermenPerhub KM5 Th. 2010</p>	<p>a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang</p> <p>b. UU Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH)</p> <p>c. UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan</p> <p>d. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang</p> <p>e. PP Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum</p> <p>f. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah</p> <p>g. Permen LH Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Program Adiupura</p> <p>h. PermenPerhub KM5 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Penghargaan Wahanatata Nugraha</p>	<p>Cek kembali aturan rujukan yang terdapat dalam latar belakang Permen PU Nomor 14, 15, dan 16 apakah perlu dimasukkan dalam Peraturan Rujukan atau tidak.</p>
11	Publikasi atau Promosi	Publikasi atau Promosi	
	<p>Definisi</p> <p>Bentuk kegiatan pengumuman atau pengenalan melalui komunikasi pemasaran yang dilakukan dalam rangka memajukan suatu produk/kegiatan/lokasi dalam rangka mewujudkan rencana tata ruang.</p>		<p>PerGub Jateng Nomor 64 Tahun 2014 tentang Tata Cara dan Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah</p> <p>- Publikasi atau promosi merupakan insentif guna menciptakan daya saing antar daerah guna menciptakan iklim bisnis yang kondusif.</p>
	<p>Latar Belakang</p> <p>Pemberian insentif berupa publikasi dan promosi dimaksudkan untuk membantu pemerintah daerah dalam mengembangkan potensi wilayahnya, dengan tanpa mengeluarkan biaya publikasi/promosi yang besar dari PAD-nya, sehingga pemerintah daerah akan terbantu.</p>		<p>Disesuaikan juga dengan konsepnya, yang dimaksudkan juga untuk menciptakan daya saing antar daerah dalam menciptakan iklim bisnis yang kondusif</p>

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>Konsep Publikasi atau promosi merupakan perangkat untuk menciptakan daya saing antar daerah dalam menciptakan iklim bisnis yang kondusif, dengan disertai upaya menciptakan pemerintahan yang baik (<i>good governance</i>) dengan memperhatikan kearifan lokal.</p>		<p>Konsep publikasi atau promosi ini ditambahkan : diberikan dari Pemerintah ke Pemerintah Daerah, dan/atau Pemerintah Daerah ke Pemerintah Kabupaten/Kota.</p>
	<p>Hirarki RTRW Provinsi; dan RTRW Kabupaten</p>		
	<p>Bentuk Dasar Fisik</p>		
	<p>Kriteria Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk publikasi/promosi diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif dan mendukung pertumbuhan ekonomi suatu daerah; 2. kegiatan pemanfaatan ruang mengutamakan pengembangan sektor basis di daerah; 3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan umum; 4. kegiatan pemanfaatan ruang mampu mendorong peningkatan dan perkembangan di berbagai sektor yang mendukung pembangunan daerah; 5. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 6. kegiatan pemanfaatan ruang mengutamakan pertumbuhan dan pengembangan ekonomi lokal; dan/atau; 7. kegiatan pemanfaatan ruang berlokasi di kawasan baru yang didukung dan didorong pengembangannya oleh pemerintah daerah. 		<p>Pemberian insentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk publikasi atau promosi sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW ataupun RDTR), khususnya di kawasan yang didorong pengembangannya; 2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, khususnya ekonomi lokal; 3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam, berwawasan lingkungan, dan/atau mengedepankan prinsip <i>sustainable development</i>; 4. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat, melayani kepentingan dan kemanfaatan umum; 5. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku; 6. kegiatan pemanfaatan ruang mampu mendorong peningkatan dan perkembangan di berbagai sektor yang mendukung pembangunan daerah; 7. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki peluang berkembang dan mampu memberikan keuntungan bagi pemerintah dan masyarakat pada masa mendatang; 8. kegiatan pemanfaatan ruang bersifat menetap untuk jangka panjang dan memiliki kejelasan visi dan misi yang sesuai dengan visi dan misi

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			pembangunan daerah; dan/atau 9. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki kejelasan hukum (sertifikat, akta, dan lain-lain) dan perizinan yang jelas sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku;
	<p>Contoh</p> <p>d. Bentuk promosi dalam web Pemerintah Provinsi yang berisikan potensi setiap kabupaten/kota yang ada di wilayahnya.</p> <p>e. Pembuatan Pedoman profil kabupaten/kota oleh Pemerintah Provinsi.</p> <p>f. Kerjasama Antar Daerah dalam rangka mendorong sektor unggulannya yang saling komplementer (Pembuatan baliho promosi antara daerah 1 dengan daerah yang lainnya)</p>		
	<p>Peraturan Perujukan</p> <p>i. UU No. 26 Th. 2007</p> <p>j. UU No. 32 Th. 2009</p> <p>k. UU No. 41 Th. 2009</p> <p>l. PP No. 15 Th. 2010</p> <p>m. PP No. 2 Tahun 2012</p> <p>n. Permendagri No. 50 Th. 2009</p> <p>o. Permen LH No. 7 Th. 2011</p> <p>p. PermenPerhub KM5 Th. 2010</p>	<p>a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang</p> <p>b. UU Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH)</p> <p>c. UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan</p> <p>d. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang</p> <p>e. PP Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum</p> <p>f. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah</p> <p>g. Permen LH Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Program Adiupura</p> <p>h. PermenPerhub KM5 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Penghargaan Wahanatata Nugraha</p>	
III.2.	DISINSENTIF PENATAAN RUANG		
III.2.1	DISINSENTIF FISKAL		
1	Pengenaan Pajak Yang Tinggi	Pengenaan Pajak Yang Tinggi	
	<p>Definisi</p> <p>luran atau bentuk pembayaran kepada Pemerintah ataupun Pemerintah daerah berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai normal berdasarkan ketentuan yang berlaku.</p>		
	<p>Latar Belakang</p> <p>Diberikan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan dalam pemanfaatan ruang</p>		
	<p>Konsep</p> <p>Disinsentif tata ruang berupa pengenaan pajak yang tinggi dan retribusi dapat dikenakan untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang melalui penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) dan nilai jual kena pajak (NJKP) sehingga pemanfaat ruang membayar pajak lebih tinggi.</p>		<ul style="list-style-type: none"> Disinsentif dapat diterapkan untuk kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang tapi ingin dikendalikan. Disinsentif dapat diterapkan untuk kegiatan yang dianggap sudah terlalu banyak walaupun peruntukannya sesuai dengan tata ruang.

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	Hirarki <ul style="list-style-type: none"> • RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten • RTRW Kota • RDTR 		
	Bentuk Dasar Ekonomi		
	Kriteria <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengenaan pajak yang tinggi ini disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; 2. Seberapa perubahan tersebut dapat ditoleransi oleh rencana tata ruang – khususnya bersesuaian dengan perauturan zonasi, 3. Dampak (fisik, sosial, ekonomi, termasuk transportasi dan lingkungan yang mungkin muncul. 		Pemberian disinsentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk pengenaan pajak yang tinggi sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut: Kriteria yang sudah ada tidak menjelaskan bahwa hal ini termasuk dalam kategori kriteria
	Contoh <ol style="list-style-type: none"> a. Pengenaan tarif pajak maksimal pada setiap kewajibannya akan pajak yang ditanggung b. Pengenaan tarif retribusi maksimal pada layanan jasa umum, jasa usaha, dan perizinan khusus c. Pengenaan pajak progresif untuk kawasan yang menimbulkan dampak negatif terhadap kelestarian lingkungan. 		Contoh: Pengembangan permukiman di kawasan bagian selatan kota ingin dibatasi, maka diterapkan disinsentif misalnya pengenaan pajak yang tinggi bagi pembangunan permukiman di kawasan selatan. Dalam hal ini, pembangunan permukiman di kawasan selatan masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang, tetapi ingin dibatasi.
	Peraturan Perujukan <ul style="list-style-type: none"> • UU No. 26 Th. 2007 • UU No. 28 Tahun 2009 • PP No. 15 Th. 2010 • Permendagri No. 50 Th. 2009 	<ol style="list-style-type: none"> a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang b. UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah c. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang; d. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah 	
III.2.2	DISINSENTIF NON FISKAL		
2	Kewajiban Memberi Kompensasi	Kewajiban Memberi Kompensasi	
	Definisi ganti kerugian yang diberikan oleh seseorang/badan hukum/pemerintah untuk mengganti kerugian atau manfaat dari eksternalitas kegiatan pemanfaatan ruang yang dilakukannya kepada pihak yang menerima eksternalitas tersebut.		Masukan Pak Oswar#290517: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Praktek DKI: kompensasi KLB adalah fasilitas publik yang diserahkan oleh masyarakat baik perseorangan, badan usaha, maupun lembaga kepada Pemerintah Daerah atas pemanfaatan ruang yang melampaui KLB. ▪ Bentuk, besaran dan mekanisme telah diatur dalam PerGub 210/2016

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			Masukan judul jenis: Pemberian Kewajiban Membayar Imbalan
	<p>Latar Belakang</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konservasi pemerintah daerah ini melestarikan lahan terbuka yang sekarang digunakan untuk pertanian, tapi tidak memiliki uang • Konvesi Pemerintah ingin menghacurkan eksisting bangunan bertingkat tinggi di daerah tertentu dan menggantinya menjadi 1-2 lantai tapi pemerintah tidak punya dana untuk mengkompensasi real estate pemilik Relokasi. • Sebuah area bisnis komersial baru akan dibuat, tapi beberapa plot dikategorikan sebagai daerah hijau pengambilalihan tidak dapat dolakuka karena pemerintah daerah tidak memiliki dana 		Konservasi pemerintah daerah?
	<p>Konsep</p> <p>Perangkat berupa penggantian dalam bentuk non fiskal (dari pelaku kegiatan, biasanya di luar Pemerintah, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku) terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk mengantisipasi kerusakan ataupun degradasi lingkungan.</p>		
	<p>Hirarki</p> <p>RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten RTRW Kota RDTR</p>		
	<p>Bentuk Dasar</p> <p>Lokasi Lahan Bangunan</p>		
	<p>Kriteria</p> <p>Pemberian disinsentif tata ruang dalam bentuk kewajiban memberi kompensasi diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, namun masih bisa mencegah dan/atau meminimalkan dampak yang ditimbulkan adanya kompensasi; 2. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak lingkungan; 3. kegiatan pemanfaatan ruang menimbulkan eksternalitas negatif terhadap kawasan di sekitarnya; dan 4. kegiatan pemanfaatan ruang dikhawatirkan menimbulkan kesenjangan sosial bagi penduduk di kawasan sekitarnya 		<p>Pemberian disinsentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk kewajiban memberi kompensasi sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, namun masih bisa mencegah dan/atau meminimalkan dampak yang ditimbulkan adanya kompensasi; 2. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak lingkungan; 3. kegiatan pemanfaatan ruang menimbulkan eksternalitas negatif terhadap kawasan di

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			sekitarnya; dan 4. kegiatan pemanfaatan ruang dikhawatirkan menimbulkan kesenjangan sosial bagi penduduk di kawasan sekitarnya
	Contoh 1. Pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum (penyediaan fasilitas sumber air bersih sebagai bentuk CSR dari industri ke kawasan sekitarnya) 2. Pembayaran Jasa Lingkungan (PES) 3. TDR (Transfer Development Right)		
	Peraturan Perujukan <ul style="list-style-type: none"> ● UU No. 26 Th. 2007 ● UU No. 19 Th. 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara ● UU No. 41 Th. Tahun 2009 ● PP No. 15 Th. 2010 ● Permendagri No. 50 Th. 2009 	<ul style="list-style-type: none"> ● UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ● UU Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara ● UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan ● PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang ● Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah 	
3	Persyaratan Khusus Dalam Perizinan	Persyaratan Khusus Dalam Perizinan	
	Definisi Pemberian beberapa persyaratan yang lebih, baik syarat administrasi maupun syarat teknis, kepada suatu kegiatan yang akan dilakukan pada kawasan yang dibatasi pembangunannya. Pemberian persyaratan khusus ini ditujukan kepada kegiatan yang dimungkinkan memberikan dampak atau eksternalitas negatif pada kawasan ataupun masyarakat sekitarnya.		<ul style="list-style-type: none"> ● Masukan judul jenis: Pemberian Persyaratan Khusus Dalam Perizinan ● Definisi perlu di sepakati bersama tim, bentuk persyaratan khusus dalam perizinan
	Latar Belakang Menghambat dan mempersulit munculnya kegiatan pemanfaatan ruang yang kurang sesuai dengan rencana tata ruang yang ada, serta untukantisipasi dampak yang nantinya akan ditimbulkan.		
	Konsep Perangkat yang berupa penambahan persyaratan untuk implementasi pemanfaatan ruang melalui proses perizinan, baik dalam bentuk biaya perizinan, maupun dalam bentuk finansial, ataupun jangka waktu penyelesaian, juga dan/atau persyaratan pengajuan untuk pengembangan lahan tertentu. Persyaratan khusus dalam perizinan diberikan antara lain kepada kegiatan pemanfaatan ruang yang berpeluang menimbulkan kerusakan ataupun degradasi lingkungan, pasar yang tidak netral, ataupun kondisi sosial yang tidak kondusif. Adapun pertimbangan dari mekanisme disinsentif ini ialah peluang dari kegiatan pemanfaatan ruang yang dimohon akan menimbulkan kerusakan ataupun degradasi lingkungan, pasar yang tidak netral, ataupun kondisi sosial yang tidak kondusif.		Konsep perlu di sepakati bersama tim, bentuk persyaratan khusus dalam perizinan

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	Hirarki RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten RTRW Kota RDTR		
	Bentuk Dasar Administrasi		
	Kriteria Pemberian disinsentif tata ruang dalam bentuk persyaratan khusus dalam perizinan diberikan apabila: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kegiatan memanfaatkan ruang yang memberikan dampak negatif pada pertumbuhan ekonomi suatu daerah 2. Kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak lingkungan, contohnya industri yang menghasilkan limbah yang merusak. 3. Kegiatan pemanfaatan ruang yang menghambat pertumbuhan dan perkembangan kegiatan sektor lain terutama sektor ekonomi lokal. 4. Kegiatan pemanfaatan ruang yang mengesampingkan kepentingan umum 		<ul style="list-style-type: none"> • pada poin 2 tidak perlu dimasukkan contoh dalam kriteria Pemberian disinsentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk persyaratan khusus dalam perizinan sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kegiatan memanfaatkan ruang yang memberikan dampak negatif pada pertumbuhan ekonomi suatu daerah; 2. Kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak negatif pada lingkungan, <u>contohnya industri yang menghasilkan limbah yang merusak.</u> 3. Kegiatan pemanfaatan ruang yang menghambat pertumbuhan dan perkembangan kegiatan sektor lain terutama sektor ekonomi lokal. 4. Kegiatan pemanfaatan ruang yang mengesampingkan kepentingan umum
	Contoh Pemberian syarat administratif, syarat teknis, syarat lingkungan, dan syarat finansial (persyaratan khususnya dalam pembukaan kawasan tambang)		Mungkin dapat ditambahkan adanya persyaratan mengenai analisis dampak pembangunan (secara langsung dan tidak langsung)
	Peraturan Perujukan <ul style="list-style-type: none"> • UU No. 26 Tahun 2007 • UU No. 4 Tahun 2009 • PP No. 15 Th. 2010 • Permendagri No. 50 Th. 2009 	<ul style="list-style-type: none"> • UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang • UU Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara • PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang • Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah 	
4	Kewajiban Memberi Imbalan	Kewajiban Memberi Imbalan	
	Definisi Untuk menghambat perkembangan kegiatan pemanfaatan ruang yang merugikan dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang		Masukan judul jenis: Pemberian Kewajiban Membayar Imbalan

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	ada. Sebagai contoh pembatasan sarana dan prasarana pada kawasan permukiman kumuh yang ilegal.		
	<p>Latar Belakang</p> <p>Pembatasan penyediaan infrastruktur dapat diartikan sebagai suatu bentuk tindakan tegas dari pemerintah dalam menghambat perkembangan suatu kegiatan pemanfaatan ruang tertentu yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, khususnya kegiatan yang berlangsung di kawasan yang dibatasi pembangunannya</p> <p>Untuk menghambat perkembangan kegiatan pemanfaatan ruang yang merugikan dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang ada. Sebagai contoh pembatasan sarana dan prasarana pada kawasan permukiman kumuh yang ilegal.</p>		
	<p>Konsep</p> <p>Perangkat berupa penggantian dalam bentuk non fiskal (dari pelaku kegiatan, biasanya di luar Pemerintah, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku) terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk mengantisipasi kerusakan ataupun degradasi lingkungan.</p>		<p>Diberikan dari siapa kepada siapa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diberikan oleh Pemerintah kepada Pemerintah Daerah atau Masyarakat - Diberikan antar Pemerintah Daerah - Diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Masyarakat
	<p>Hirarki</p> <p>RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten</p> <p>RTRW Kota</p> <p>RDTR</p>		
	<p>Bentuk Dasar</p> <p>Fisik</p>		
	<p>Kriteria</p> <p>1. Kawasan dengan peruntukan tertentu yang masih mungkin dilakukan perubahan fungsi peruntukannya tetapi tidak sesuai dengan rencana tata ruang dapat dilakukan atau tetap diizinkan tetapi dengan melaksanakan pembatasan infrastruktur sehingga kegiatan hanya ada dalam batasan tertentu saja.</p> <p>Misalnya suatu area hutan digunakan untuk pariwisata dan penelitian – pada dasarnya saling menunjang, akan tetapi kalau kegiatan tambahan tersebut memerlukan perubahan fungsi lahan misalnya dengan akan mendirikan bangunan maka jumlahnya terbatas dan akses masuk harus dibatasi</p> <p>Kriteria Kewajiban Memberi Kompensasi Dan Imbalan</p> <p>Pemberian disinsentif tata ruang dalam bentuk kewajiban memberi kompensasi diberikan apabila:</p>		<ul style="list-style-type: none"> • kriteria perlu dipertajam bersama tim • “misalnya...” tidak perlu dimasukkan ke dalam kriteria, masuk ke dalam contoh dengan tatanan bahasa yang baik <p>Pemberian disinsentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk kewajiban memberi imbalan sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, namun masih bisa mencegah dan/atau meminimalkan dampak yang ditimbulkan adanya kompensasi; 2. kegiatan pemanfaatan ruang

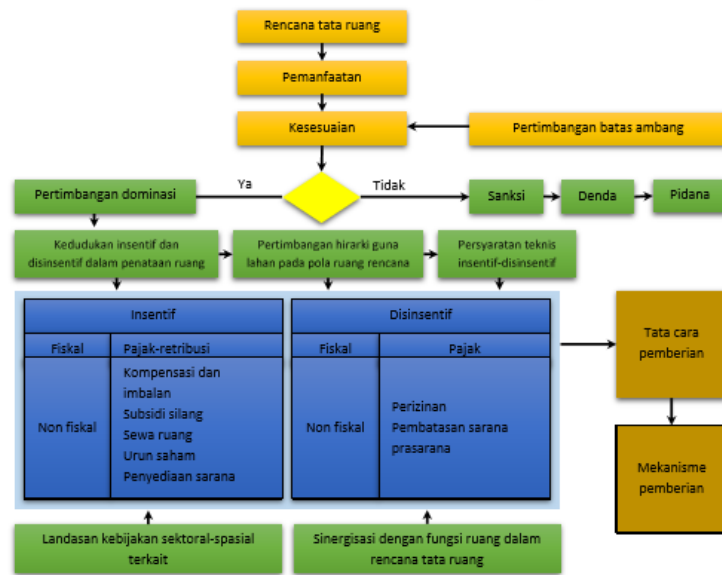
No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>1) kegiatan pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, namun masih bisa mencegah dan/atau meminimalkan dampak yang ditimbulkan adanya kompensasi;</p> <p>2) kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak lingkungan;</p> <p>3) kegiatan pemanfaatan ruang menimbulkan eksternalitas negatif terhadap kawasan di sekitarnya; dan</p> <p>4) kegiatan pemanfaatan ruang dikhawatirkan menimbulkan kesenjangan sosial bagi penduduk di kawasan sekitarnya</p>		<p>memberikan dampak lingkungan;</p> <p>3. kegiatan pemanfaatan ruang menimbulkan eksternalitas negatif terhadap kawasan di sekitarnya; dan</p> <p>4. kegiatan pemanfaatan ruang dikhawatirkan menimbulkan kesenjangan sosial bagi penduduk di kawasan sekitarnya</p>
	<p>Contoh</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diberikan oleh Pemerintah kepada Pemerintah Daerah atau Masyarakat • Diberikan antar Pemerintah Daerah • Diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Masyarakat 		Cari contoh
	<p>Peraturan Perujukan</p> <ul style="list-style-type: none"> • UU No. 26 Th. 2007 • UU No. 19 Th. 2003 • UU No. 41 Th. 2009 • PP No. 15 Th. 2010 • Permendagri No. 50 Th. 2009 	<ul style="list-style-type: none"> • UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang • UU Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara • UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan • PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang • Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah 	
5	Pembatasan Penyediaan Prasarana dan Sarana	Pembatasan Penyediaan Prasarana dan Sarana	
	<p>Definisi</p> <p>Pembatasan penyediaan infrastruktur dapat diartikan sebagai suatu bentuk tindakan tegas dari pemerintah dalam menghambat perkembangan suatu kegiatan pemanfaatan ruang tertentu yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, khususnya kegiatan yang berlangsung di kawasan yang dibatasi pembangunannya</p>		Masukan judul jenis: Pembatasan Prasarana dan Sarana
	<p>Latar Belakang</p> <p>Untuk menghambat perkembangan kegiatan pemanfaatan ruang yang merugikan dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang ada. Sebagai contoh pembatasan sarana dan prasarana pada kawasan permukiman kumuh yang ilegal.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Latar belakang kurang jelas • Dalam latar belakang terdapat "Sebagai contoh pembatasan sarana dan prasarana pada kawasan permukiman kumuh yang ilegal." seharusnya tidak perlu dimasukkan lagi, karena sudah ada dalam contoh.
	<p>Konsep</p> <p>Perangkat untuk mendiselerasi pemanfaatan ruang melalui intervensi terhadap pembatasan penyediaan sarana dan prasarana dalam konteks penguatan struktur ruang guna mendukung pola ruang yang sesuai dengan rencana.</p>		<p>Konsep dipertajam:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ diberikan dari siapa kepada siapa ▪ kegiatan ini "memfasilitasi" pembatasan prasarana dan sarana yang dibatasi pembangunannya. ▪ upaya membatasi pemanfaatan ruang daerah yang dihambat perkembangannya

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			yang tidak sesuai dengan tata ruang, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Hirarki <ul style="list-style-type: none"> • RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten • RTRW Kota • RDTR 		
	Bentuk Dasar Fisik		
	Kriteria Pemberian disinsentif tata ruang dalam bentuk pembatasan penyediaan prasarana dan sarana diberikan apabila: <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan memanfaatkan ruang memberikan dampak negatif pada pertumbuhan ekonomi suatu daerah; 2. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak lingkungan, contohnya industri yang menghasilkan limbah yang merusak; 3. kegiatan pemanfaatan ruang menghambat pertumbuhan dan perkembangan kegiatan sektor lain terutama sektor ekonomi lokal; dan 4. kegiatan pemanfaatan ruang mengesampingkan kepentingan umum. 		Pemberian disinsentif dalam perwujudan tata ruang dalam bentuk pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan memanfaatkan ruang memberikan dampak negatif pada pertumbuhan ekonomi suatu daerah; 2. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak lingkungan, contohnya industri yang menghasilkan limbah yang merusak; 3. kegiatan pemanfaatan ruang menghambat pertumbuhan dan perkembangan kegiatan sektor lain terutama sektor ekonomi lokal; dan 4. kegiatan pemanfaatan ruang mengesampingkan kepentingan umum.
	Contoh <ol style="list-style-type: none"> a. Pembatasan prasarana dan sarana penunjang aktivitas permukiman di kawasan lindung b. Pembatasan aliran listrik, ketersediaan air bersih, keterbatasan sarana dan prasarana transportasi c. Pembatasan penyediaan sambungan telepon dan/atau telekomunikasi 		
	Peraturan Perujukan <ul style="list-style-type: none"> • UU No. 26 Th. 2007 • UU No. 25 Th. 2007 • UU No. 41 Th. 2009 • PP No. 15 Th. 2010 • Permendagri No. 50 Th. 2009 	<ul style="list-style-type: none"> • UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang • UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal • UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan • PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang • Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah 	

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
<p>III.1.</p>	<p>TATA CARA PENERAPAN</p> <p>Tata cara pemberian insentif dan disinsentif tata ruang terdiri dari beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh pemerintah daerah. Pemberian insentif dan disinsentif harus mengacu pada rencana tata ruang yang telah dibuat daerah untuk melihat kebijakan pemanfaatan ruang yang telah dimuat di dalam rencana tata ruang. Pada kebijakan tentang pemanfaatan ruang harus dilihat terlebih dahulu kesesuaian pemanfaatan ruang dengan membuat pertimbangan batas ambang. Setelah dilakukan pertimbangan batas ambang, kemudian dilakukan penilaian kesesuaian pemanfaatan ruang apakah telah sesuai atau tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang. Apabila tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang, maka diberikan sanksi, denda, dan pidana. Apabila telah sesuai dengan pemanfaatan ruang maka terdapat beberapa tahapan yang perlu dilakukan bila pemerintah dan/atau pemerintah daerah ingin melakukan pemberian insentif dan disinsentif.</p> <p>Apabila telah sesuai dengan pemanfaatan lahan, tata cara pemberian insentif dan disinsentif tata ruang dapat dilihat pada Gambar 3.1 di bawah ini:</p> <p>Gambar 3. 1 Alur Pemberian Insentif dan Disinsentif tata Ruang</p> <p>Sumber: Hasil analisis, 2013</p>	<p>Tingkat Nasional</p> <p>Insentif</p> <ol style="list-style-type: none"> Insentif dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah <ol style="list-style-type: none"> subsidi silang kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah penyediaan prasarana dan sarana di daerah pemberian kompensasi penghargaan dan fasilitasi publikasi atau promosi daerah Insentif dari Pemerintah kepada Masyarakat <ol style="list-style-type: none"> pemberian keringanan pajak pemberian kompensasi pengurangan retribusi imbalan sewa ruang urun saham penyediaan prasarana dan sarana kemudahan perizinan <p>Disinsentif</p> <ol style="list-style-type: none"> Disinsentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah <ol style="list-style-type: none"> pensyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah 	<p>Pak Petrus:</p> <p>tidak semua harus masuk ke DPRD, jika sudah masuk dalam RTR maka tidak perlu DPRD. Contoh: Pemberian publikasi tidak harus sampai DPRD</p> <p>Cek dan Baca Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum</p>

<p>Dari bagan alir di atas, dapat dilihat bahwa sebelum dilakukan pemberian insentif dan disinsentif tata ruang perlu dilakukan tahapan sebagai berikut ini :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Melihat kesesuaian pemanfaatan ruang; 2. Memperhatikan batas ambang; 3. Melihat pertimbangan dominasi ruang; 4. Melihat kedudukan insentif dan disinsentif dalam penataan ruang; 5. Mempertimbangkan hirarki guna lahan pada pola ruang rencana tata ruang; 6. Memenuhi persyaratan teknis insentif dan disinsentif dalam penataan ruang; 7. Menentukan bentuk insentif dan disinsentif yang akan diberikan; 8. Mensinergikan bentuk pemberian insentif dan disinsentif dengan kebijakan sektoral dan kebijakan spasial terkait; 9. Mensinergikan bentuk pemberian insentif dan disinsentif dengan fungsi ruang dalam rencana tata ruang; dan 10. Melaksanakan pemberian insentif dan disinsentif sesuai dengan tata cara yang ada. <p>Untuk tahapan poin pertama sampai dengan poin keenam harus dilakukan terlebih dahulu, sebelum nantinya melanjutkan ke tahapan berikutnya. Hal ini terkait dengan penentuan apakah insentif dan disinsentif tata ruang perlu diberikan atau tidak. Berikut ini penjelasan dari setiap tahapan proses pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang.</p> <p>3.1 KESESUAIAN PEMANFAATAN RUANG</p> <p>Sebelum ditetapkan dan dilaksanakannya pemberian insentif dan disinsentif tata ruang, maka perlu dilihat dan dikaji kembali kesesuaian pemanfaatan ruang yang ada berdasarkan atas analisis kebutuhan lokasi dan ruang serta analisis ketersediaan lokasi dan ruang. Berikut ini merupakan arahan dalam mempertimbangkan aspek kesesuaian pemanfaatan ruang yang perlu dilakukan sebelum menetapkan perangkat insentif dan disinsentif dalam tata ruang.</p>	<ol style="list-style-type: none"> c. pemberian status tertentu dari Pemerintah <ol style="list-style-type: none"> 2. Disinsentif dari Pemerintah kepada masyarakat <ol style="list-style-type: none"> a. kewajiban memberi kompensasi b. pensyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah c. kewajiban memberi imbalan d. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana e. pensyaratan khusus dalam perizinan <p>Tingkat Provinsi</p> <p>Insentif</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya <ol style="list-style-type: none"> a. pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat b. kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana c. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat d. publikasi atau promosi daerah 2. Insentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. pemberian keringanan pajak b. pemberian kompensasi c. pengurangan retribusi d. imbalan e. sewa ruang f. urun saham g. penyediaan prasarana dan sarana h. kemudahan perizinan <p>Disinsentif</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya 	
--	---	--

Gambar 3.1
Alur Pemberian Insentif dan Disinsentif tata Ruang



Sumber: Hasil analisis, 2013

Catatan:

Membutuhkan ketersediaan dokumen NSPK, dokumen fakta analisis rencana tata ruang, dokumen rencana tata ruang wilayah, dokumen Raperda/Perda Rencana tata Ruang.

a. Merumuskan kebutuhan lokasi peruntukan

Tahap menilai prinsip-prinsip dan standar-standar lokasi bagi komponen guna lahan berikut fasilitas pendukungnya (sarana dan prasarana) dan keterkaitan ruang antar penggunaan lahan. Tahapan ini merupakan turunan dari tujuan dan sasaran perencanaan tata ruang yang telah dirumuskan sebelumnya (ada di RTRW dan kebijakan pembangunan daerah) guna kemanfaatan bagi seluruh para pemangku kepentingan.

Contoh: apakah pembangunan perumahan di suatu kawasan merupakan cerminan dari kebutuhan masyarakatnya akan perumahan. Apakah pembangunan suatu pusat perdagangan dan jasa merupakan cerminan dari kebutuhan akan fasilitas pelayanan di suatu kawasan? Lebih jauh lagi, siapakah sebetulnya yang merupakan target pasar dari kebutuhan pembangunan tersebut?

b. Menganalisis kesesuaian kebutuhan dengan peta lokasi

Menggunakan prinsip-prinsip NSPK yang telah digunakan untuk merumuskan kebutuhan lokasi peruntukan (tahap sebelumnya) untuk selanjutnya dikaitkan dengan

- a. pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat
 - b. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana
 - c. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat
2. Disinsentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:
- a. kewajiban memberi kompensasi
 - b. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah
 - c. kewajiban memberi imbalan
 - d. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana
 - e. persyaratan khusus dalam perizinan

Tingkat Kabupaten/Kota Insentif

1. Insentif dari Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah Lainnya
 - a. pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat
 - b. kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana
 - c. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat
 - d. publikasi atau promosi daerah
2. Insentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat
 - a. pemberian keringanan pajak
 - b. pemberian kompensasi
 - c. pengurangan retribusi
 - d. imbalan
 - e. sewa ruang

<p>peta rencana yang menunjukkan variasi dari turunan kebutuhan lokasi peruntukan di dalam ruang dengan menyesuaikan kepada tingkatan hierarki komponen guna lahan (dari pola ruang) sesuai dengan kedalaman RTRW. Termasuk pula menilai ulang apakah peta rencana sudah merupakan bagian dari variasi kebutuhan lokasi yang sudah dipetakan tersebut, dengan menilai kembali faktor-faktor lingkungan, kondisi eksisting serta proyeksi kebutuhan tata guna lahan (pada fakta analisis Pedoman rencana), serta pertimbangan dukungan sistem transportasi dan infrastruktur bagi kebutuhan lokasi yang sudah dipetakan tersebut.</p> <p>Contoh: merekapitulasi kembali NSPK yang digunakan ketika menyusun rencana tata ruang, dan menganalisis apakah terdapat perubahan NSPK yang digunakan, misalnya ada perbaikan ataupun ada kecenderungan internasional yang harus diratifikasi (perubahan iklim misalnya). Selain itu, apakah ketika penyusunan rencana terjadi perhitungan dibawah perkiraan (under estimate) ataupun di atas perkiraan (over estimate) untuk mengantisipasi gejala tertentu di wilayah studi. Kesemuanya dilakukan supaya menjadi jelas dalam kebutuhan untuk mengakselerasi (dasar insentif) ataupun mendiselerasi (dasar disinsentif) pemanfaatan ruang di kasus studi.</p> <p>c. Menghitung kebutuhan ruang</p> <p>Menilai kembali kebutuhan guna lahan guna mengakomodasikan kebutuhan lahan serta aktivitas yang diharapkan (bisa dilihat di fakta dan analisis rencana sebagai dasar perhitungan kembali) sebagai pendukung terlaksananya struktur dan pola tata ruang sesuai dengan hierarki rencana (lihat hierarki serta pembagian komponen guna lahan pada rencana), masing-masing komponen guna lahan, dan/atau sarana prasarana pendukungnya (ada pertimbangan untuk menguatkan struktur ruang).</p> <p>Contoh: menilai kembali apakah masih relevan untuk menempatkan suatu aktivitas pada lokasi peruntukan tersebut? Hal ini untuk mencegah kapasitas yang berlebih dari tata guna lahan sebagai cerminan rencana pola ruang yang terdapat pada Pedoman rencana. Apakah terdapat peraturan baru terkait dengan standar kebutuhan akan fasilitas/komponen tata guna lahan tertentu, sehingga menjadi wajib untuk menyediakan ataupun meniadakan fasilitas pelayanan di suatu lokasi. Misalnya karena dominasi kawasan yang direncanakan merupakan kawasan perumahan dan perdagangan-jasa merupakan pendukungnya, jangan sampai perdagangan-jasa tadi lebih dominan dibandingkan kawasan perumahan tersebut. Kasus lainnya, karena kepadatan penduduk di suatu kawasan permukiman, menjadi lebih mendesak untuk mengadakan fasilitas pemadam kebakaran atau pos tanggap darurat, maka pembangunan fasilitas perdagangan-jasa yang sifatnya lokal dan sudah ada, maka sebagian proporsi lahannya dapat digunakan untuk fasilitas yang lebih mendesak namun tetap mengacu kepada rencana tata ruang yang digunakan.</p> <p>d. Analisis Holding Capacity</p> <p>Menentukan kapasitas dari kesesuaian lokasi/wilayah/kawasan untuk mengakomodasikan aktivitas guna lahan beserta sarana prasarana pendukungnya. Holding capacity disini lebih mengarah kepada pemahaman tentang satuan yang terkait dengan jumlah unit hunian, rumah tangga, jumlah tenaga kerja, atau dapat pula disederhanakan hanya sebagai jumlah dari satuan luas lahan yang sesuai bagi peruntukan guna lahan tertentu yang terletak pada lokasi yang berbeda-beda.</p>	<p>f. urun saham</p> <p>g. penyediaan prasarana dan sarana</p> <p>h. kemudahan perizinan</p> <p>Disinsentif</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya <ol style="list-style-type: none"> a. pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat b. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana c. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat 2. Disinsentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat <ol style="list-style-type: none"> a. kewajiban memberi kompensasi b. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah c. kewajiban memberi imbalan d. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana e. persyaratan khusus dalam perizinan 	
---	--	--

Contoh: merinci ataupun menghitung kembali kapasitas termasuk daya tampung perumahan di suatu kawasan yang akan diberikan insentif/ disinsentif, apakah masih tetap sama seperti saat direncanakan, ataukah jadi bergeser karena misalnya untuk mengakomodasikan kebutuhan perumahan masyarakat melalui rumah susun (berpeluang untuk distimulasi pembangunannya oleh Pemerintah Pusat). Lihat dan kaji kembali perhitungan/analisis ketika rencana tata ruang tersebut disusun (kembali lagi harus melihat dokumen fakta analisis serta formulasi perhitungan pola ruang serta pertimbangan struktur tata ruang ketika rencana tersebut disusun).

e. Kesesuaian dengan Struktur dan Pola Ruang

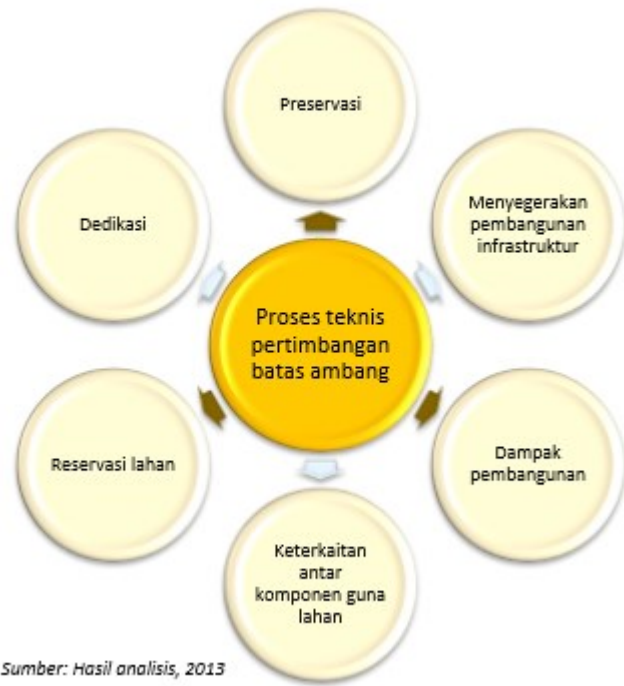
Menilai ulang secara keseluruhan kesesuaian ruang yang terdapat pada rencana, guna mengantisipasi dampak problematik dari usulan pemberian insentif-disinsentif. Hal ini dilakukan dengan mengkomparasikan hasil perhitungan ulang kebutuhan sediaan (?) dan kebutuhan akan lokasi dan ruang yang sudah disampaikan pada empat tahapan sebelumnya. Secara mudahnya tahapan ini ialah melakukan kalibrasi atau pembaruan (updating) kebutuhan akan lokasi dan ruang yang sudah dicantumkan pada fakta dan analisis rencana tata ruang yang digunakan.

Contoh: memberikan kesimpulan penilaian terhadap bentuk rencana struktur dan pola ruang yang tergambar dalam kebutuhan komponen-komponen tata guna lahan pada Pedoman rencana, apakah masih tetap konsisten dengan rencana tata ruang yang telah dibuat ataukah sudah terdapat pergeseran. Tahapan ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan untuk penyempurnaan baik berupa evaluasi maupun review dari rencana tata ruang yang ada, tapi kelima tahapan ini bukan membuat evaluasi maupun review rencana tata ruang tersebut, tetapi lebih difokuskan kepada peruntukan komponen guna lahan yang akan diberikan insentif/disinsentif sehingga urutan-urutan ataupun penelusuran kebutuhan ruang dengan sediaan ruang yang ada menjadi selaras/ sinkron.

3.2 PERTIMBANGAN BATAS AMBANG

Pertimbangan batas ambang merupakan seleksi awal untuk mengidentifikasi perencanaan, usulan, dan penetapan insentif dan disinsentif tata ruang penataan ruang dalam konteks pemanfaatan ruang khususnya komponen guna lahan dari pola ruang. Tahapan teknis pertimbangan batas ambang, dijelaskan di bawah ini:

Gambar 3.3
Pertimbangan Batas Ambang



Sumber: Hasil analisis, 2013

a. Reservasi Lahan (dikembangkan dari konsep Land reservation).

Kepentingan bagi masyarakat dan pemerintah untuk memelihara asset lahan sebagai lahan cadangan untuk pembangunan mendatang. Pembangunan mendatang disini lebih diarahkan kepada cadangan untuk penyediaan lahan bagi kepentingan umum, termasuk di dalamnya untuk taman kota, lokasi fasilitas pendidikan, lokasi fasilitas kesehatan, dan pelebaran atau pun perluasan jalan. Pertimbangan reservasi lahan ini dilakukan sebagai upaya untuk melindungi kehilangan cadangan lahan yang digunakan bagi kepentingan sesaat dalam pemanfaatan ruang.

Contoh: Pemerintah mempertimbangkan penyediaan lahan yang akan diberikan insentifnya demi kepentingan ketersediaan lahan bagi masa yang akan datang. Termasuk di dalam hal ini ialah proporsi sediaan lahan perkotaan dan non perkotaan, sediaan lahan untuk ruang terbuka hijau dan terbangun, serta sediaan lahan untuk kelompok masyarakat tertentu dengan fungsi pelayanan untuk seluruh masyarakat.

b. Dedikasi terhadap implementasi rencana tata ruang (dikembangkan dari konsep dedication).

Dedikasi disini lebih merupakan adaptasi dari konsep mandatory dedication yang merupakan mekanisme umum bagi daerah administrasi dalam konteks alokasi

<p>ruang/lahan, khususnya terkait dengan konsekuensi untuk mentransfer/ mengalihkan kepemilikan lahan pribadi ataupun badan hukum di luar pemerintah kepada pemerintah/ pemerintah daerah tanpa biaya sebagai konsekuensi lahan tersebut yang akan digunakan bagi kepentingan umum, seperti misalnya kawasan rawan bencana/banjir. Di dalam pertimbangan ini, kondisi lokal sangat menjadi pertimbangan untuk mencegah kesan pengambil alihan lahan untuk kepentingan umum melalui pengambilalihan lahan milik pribadi tanpa suatu alasan yang jelas. Dapat diinterpretasikan pula konsep dedikasi ini seperti konsep CEL (cost equivalent land) atau TPBP (tanah pengganti biaya pembangunan) dalam konteks konsolidasi lahan.</p> <p>Contoh: Pemerintah berupaya untuk menegakan fungsinya dalam konteks kebijakan pengendalian tata ruang dan tata guna lahan yang pada dasarnya meliputi:</p> <p>1) Bundles of rights.</p> <p>Kewenangan untuk mengatur hak atas lahan, hubungan hukum antara orang/ badan dengan lahan, dan perbuatan hukum mengenai lahan.</p> <p>2) Police power.</p> <p>Kewenangan menerapkan peraturan hukum (pengaturan, pengawasan dan pengendalian pembangunan di atas lahan maupun kegiatan manusia yang menghuninya) untuk menjamin kesehatan umum, keselamatan, moral dan kesejahteraan.</p> <p>3) Eminent domain.</p> <p>Kewenangan tindakan mengambil alih atau mencabut hak atas lahan di dalam batas kewenangannya dengan kompensasi seperlunya dengan alasan untuk kepentingan umum.</p> <p>4) Taxation.</p> <p>Kewenangan mengenakan beban atau pungutan yang dilandasi kewajiban hukum terhadap perorangan/kelompok atau pemilik lahan untuk demi tujuan masyarakat.</p> <p>5) Spending power.</p> <p>Kewenangan membelanjakan anggaran publik untuk kepentingan umum.</p> <p>Di lain sisi, misalnya pemerintah harus bijak dalam mengimplementasikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum, bahwa harus dikoordinasikan oleh provinsi dan dikelola dengan baik oleh pemda kabupaten/kota apabila ada persoalan yang tidak terlepas dari pembinaan dari pemerintah pusat.</p> <p>c. Preservasi (Dikembangkan dari konsep Preservation).</p> <p>Merupakan adaptasi terhadap sudut pandang masyarakat yang memberikan prioritas tinggi terhadap keanekaragaman kekayaan alam, budaya, dan keanekaragaman buatan yang menjadi ciri dari kesehatan serta keindahan dari suatu lingkungan masyarakat/hunian. Pertimbangan ini merupakan cerminan Pemerintah yang memberikan penguatan terhadap nilai-nilai tadi di dalam pengayaan data bagi proses perencanaan.</p>		
--	--	--

Contoh: terdapat pertimbangan untuk melestarikan kawasan lindung dan pertanian terutama yang dilindungi oleh peraturan perundang-undangan. Selain itu, yang termasuk di dalam hal ini berupa pertimbangan melindungi peninggalan budaya dan pusaka perkotaan yang kesemuanya telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d. Menyegerakan Pembangunan Infrastruktur (dikembangkan dari konsep Payment in lieu).

Berkaitan dengan pembangunan infrastruktur oleh pengembang karena kemendesakan baik berupa perluasan ataupun pembangunan baru kepada jaringan regional sebagai konsekuensi dari pemanfaatan ruang. Kemendesakan disini ialah dalam rangka untuk memberikan dukungan terhadap pemanfaatan ruang yang tengah dilakukan, sehingga tidak dapat menunggu proses pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh Pemerintah/pemerintah daerah. Pada gilirannya nanti setelah pemanfaatan ruang selesai dan pembangunannya dinikmati masyarakat, pembangunan infrastruktur tersebut harus menjadi pertimbangan bagi Pemerintah/pemerintah daerah dalam memberikan insentif bagi pengembang tersebut.

Contoh: Pemerintah memberikan peluang kepada pengembang/investor/developer untuk melakukan pembiayaan dan pembangunan infrastruktur tersendiri dari jaringan regional ke lokasi pengembangan. Nantinya, hal ini dapat dijadikan oleh Pemerintah untuk memberikan insentif kepada pengembang/investor/developer tersebut yang telah membangun infrastruktur tersebut. Perlu diperhatikan dalam hal ini ialah dalam konteks pasca pembangunan jangan sampai memberikan beban pemeliharaan yang tidak terantisipasi oleh Pemerintah tersebut, dan yang lebih penting lagi ialah pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh pengembang/investor/developer tadi harus dalam kerangka kebijakan tata ruang yang berlaku (sesuai dengan dokumen rencana tata ruang yang berlaku).

e. Biaya dampak pembangunan (dikembangkan dari konsep Impact fees).

Lebih mengarah kepada memperhitungkan dampak dari pembangunan ataupun pemanfaatan ruang yang diusulkan oleh masyarakat/pengembang dalam kuantifikasi harga guna memperhitungkan biaya yang harus dibayar sebagai akibat dari pembangunan ataupun pemanfaatan ruang yang diusulkan.

Contoh: mempertimbangkan persyaratan analisis dampak pembangunan yang telah disusun sebelumnya ketika kegiatan yang akan diberikan insentif/disinsentif tata ruang diusulkan. Seperti misalnya analisis mengenai dampak lingkungan, serta analisis mengenai dampak lalu lintas.

f. Keterikatan antar komponen guna lahan (dikembangkan dari konsep Linkage).

Lebih mengarah kepada memperhitungkan kebutuhan ruang tambahan sebagai dampak dari usulan pemanfaatan ruang tertentu, guna mengantisipasi ketidaklengkapan fasilitas pendukung dari pemanfaatan ruang yang diusulkan. Faktor lain yang terkait dengan linkage ini pula ialah pemahaman terhadap kelembagaan pemerintahan serta proses pengajuan pendanaan kepada pihak

<p>perbankan guna membiayai usulan pemanfaatan ruang tertentu.</p> <p>Contoh: Mempertimbangkan aspek keterkaitan antar peruntukan yang akan diusulkan insentif/disinsentif tata ruangnya, misalnya pola koleksi distribusinya ataupun hubungan logistik antar peruntukan yang pada era informasi sekarang ini ternyata memiliki cakupan global dan seringkali tidak terlihat secara nyata. Misalnya ketika akan memberikan insentif kepada kawasan industri supaya berkembang, perlu dilihat pula kebutuhan tentang lahan untuk bongkar muat ataupun pelabuhan/ transshipment point untuk barang yang diimpor. Atau perlu pula dipertimbangkan untuk suatu industri hightech, bagaimana sistem pembuangan limbahnya yang mungkin saja berupa barang berbahaya dan beracun (catatan: kalau Pemerintah AS memiliki ratifikasi tentang sampah elektronik dengan beberapa negara, bahwa Pemerintah AS dapat membuang sampah tersebut ke negara-negara yang mengikuti perjanjian tersebut, bagaimana dengan Indonesia? apakah hal ini sudah diantisipasi).</p> <p>3.3 PERTIMBANGAN DOMINASI RUANG</p> <p>Pertimbangan ini untuk memberikan acuan bahwa komponen ruang yang akan diusulkan insentifnya berbasis kepada rencana tata ruang yang mengadopsi konsep dominasi ruang. Oleh sebab itu, harus diperkuat rambu-rambu yang lebih rinci dari hanya sekedar dominasi ruang tadi guna mengantisipasi dampak negatif ataupun kompleksitas persoalan yang tidak terbayangkan sebelumnya. Hal ini meliputi: dampak estetika (konteks, desain arsitektur, dan sudut pandang eksternal), dampak financial, karakteristik operasional, dan aspek pasar.</p>		
--	--	--

Gambar 3. 4
Pertimbangan Dominasi Ruang



Sumber: Hasil analisis, 2013

a. Pertimbangan Estetika (dikembangkan dari konsep Aesthetic impact and opportunities)

1) Konteks. Kesesuaian atau kompatibilitas fungsi/bentuk dengan komponen guna lahan yang berdekatan/berdampingan untuk mengurangi persoalan pembangunan, baik keindahan maupun peningkatan intensitas bangunan (baik horizontal ataupun vertical). Perlu diperhatikan bahwa untuk mengatasi permasalahan pemanfaatan ruang ini, solusi struktural membawa dampak kepada pembiayaan yang relatif besar, serta solusi dengan konsep penyangga (buffer) akan membawa dampak kepada kebutuhan tambahan terhadap alokasi ruang.

Contoh: harus disesuaikan dengan visi-misi dari kabupaten/kota serta RTRW kabupaten/kotanya dan/atau tema dari RDTR nya.

2) Desain arsitektur. Intensitas pembangunan yang diusulkan akan memiliki konsekuensi kepada bentuk pengendalian arsitektur yang lebih, karena akan membutuhkan jaminan bagi estetika pandangan (visual coherence).

Contoh: harus dipertimbangkan ketika proses perencanaan dilakukan, apakah desain arsitekturnya akan bernuansa lokal (tropis khas Indonesia), atau memperbolehkan desain yang bernuansa budaya luar, atau kombinasi antar keduanya.

<p>3) Sudut pandang eksternal. Usulan bangunan yang lebih besar atau bangunan yang lebih intensif akan berakibat kepada kebutuhan terhadap kualitas dari sudut pandang eksterior. Pembangunan yang lebih padat membutuhkan perencanaan tapak yang cermat untuk menjamin terhadap keberadaan ruang pribadi serta meminimalisasi dampak visual dan gangguan lainnya (misalnya gangguan noise atau bunyi).</p> <p>Contoh: memperhatikan keserasian antara kegiatan yang akan diusulkan insentifnya supaya serasi dengan lingkungan sekitarnya, apabila kegiatan yang akan diusulkan insentifnya akan dijadikan sebagai landmark/node/focal point, maka harus dipertimbangkan secara matang terhadap kesan visual serta persepsi/image terhadap kawasan dimana kegiatan tersebut berlokasi.</p> <p>b. Dampak Finansial (dikembangkan dari konsep Financial impact)</p> <p>Terdapat banyak cara untuk mengembangkan lahan yang dapat dipertanggungjawabkan dari sudut pandang finansial dan lingkungan. Ketika pembangunan yang padat membutuhkan total biaya infrastruktur yang lebih besar dan sangat tergantung kepada kondisi dan kapasitas infrastruktur eksisting.</p> <p>Contoh: apakah akan lebih terjangkau untuk memelihara bangunan yang dilengkapi dengan pendingin ruangan untuk wilayah terbelakang di luar Jawa, atau akan lebih murah untuk membangun dengan gaya arsitektur tropis yang mengutamakan kepada banyaknya sirkulasi udara. Contoh lainnya ialah apakah akan lebih terjangkau dan mudah pemeliharaannya untuk membangun jalan lokal dengan beton, aspal, ataupun batu (dari sungai terdekat).</p> <p>c. Dampak Operasional (dikembangkan dari konsep Operational impact) 1) Pemeliharaan. Harus menjadi pertimbangan bahwa pengguna/penghuni dari pemanfaatan ruang tertentu haruslah memahami kisaran tentang biaya pemeliharaan yang dibutuhkan, dan diharapkan biaya pemeliharaan tersebut dapat terjangkau oleh kelompok target dari produk pemanfaatan ruang tersebut.</p> <p>Contoh: harus dipertimbangkan siapa yang akan memiliki kewenangan utama dari pemeliharaan fasilitas pada kegiatan yang diusulkan insentifnya, jangan-jangan pada akhirnya akan diserahkan kepada pemerintah daerah (sebagaimana yang tercantum pada Permendagri No. 9 Tahun 2009).</p> <p>2) Energi. Harus dipertimbangkan penggunaan energi yang ramah lingkungan dan hemat bagi pengguna/penghuni, sehingga mereka dapat menjangkaunya untuk pemenuhan kebutuhan aktivitas mereka sehari-hari.</p> <p>Contoh: perlu dipertimbangkan apakah kegiatan yang diusulkan insentifnya telah mengadaptasi hemat energi guna mengurangi beban kebutuhan energi yang tinggi bagi peruntukan yang diusulkan insentifnya tersebut. Kalaupun terpaksa harus menggunakan energi listrik untuk tangga berjalan, lift, ataupun pendingin ruangan harus dipilih yang menggunakan energi listrik hemat dan termudah perawatannya. Hal yang tengah dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini ialah sudah menggunakan sebagian penerangan jalan umumnya (PJU) dengan energi yang berasal dari tenaga surya. Bahkan dalam pertimbangan pemberian insentif/disinsentif ini, pemanfaatan energi hemat bisa dijadikan bahan pertimbangan untuk pemberian insentif,</p>		
--	--	--

<p>ataupun pemanfaatan energi terboros dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk pemberian disinsentif.</p> <p>d. Kelayakan Pasar (dikembangkan dari konsep Marketing feasibility) 1) Perspektif pemasaran. Peningkatan skala, intensitas, ataupun kualitas pembangunan dapat mendorong pemasaran. Target produk pembangunan juga sudah harus dapat dirumuskan sejak tahap ini guna mencegah ketidaksesuaian antara produk pembangunan dengan target pasar dari produk yang dihasilkan sehingga mengakibatkan pemanfaatan ruang yang tidak tepat sasaran ataupun tidak optimal.</p> <p>Contoh: harus jelas target pasar dari peruntukan yang akan diusulkan insentifnya, apakah terdapat rancangan yang harus disesuaikan dengan standar internasional (misalnya untuk kawasan industri hightech ataupun otomotif), apakah karena target pasar tertentu maka perencanaan harus merubah rencana atau pun desainnya sesuai dengan keinginan target pasar tersebut, misalnya apakah mungkin berubah dari rumah susun biasa ditingkatkan pelayanan fasilitasnya menjadi seperti apartemen atas keinginan calon penghuninya, meskipun membawa dampak kepada pemeliharaan bulanannya.</p> <p>2) Perspektif identitas komunitas/masyarakat. Harus diperhatikan bahwa pembangunan skala besar akan mengarah kepada kebutuhan akan kenyamanan yang tinggi, ini dapat meningkatkan identitas masyarakat yang akan menghuni produk pembangunan tersebut.</p> <p>Contoh: akan menjadi pertimbangan pemberian insentif apabila kegiatan yang diusulkan berupaya untuk melestarikan budaya lokal dan menunjukkan kekhasan identitas komunitas/masyarakat. Misalnya mengadaptasi konsep lumbung padi untuk perumahan baru menengah rendah guna meningkatkan gotong royong dan partisipasi masyarakat sekaligus berupa rencana tindak pengentasan kemiskinan.</p> <p>e. Faktor-faktor Pendukung (dikembangkan dari konsep Supported factors)</p> <p>1) Pertimbangan pasar secara spesifik. Di dalam hal ini untuk mengantisipasi konsekuensi dari keberhasilan/kegagalan pembangunan termasuk di dalamnya siapa target pasar, sumber pembiayaan, dan konsekuensi terhadap beban bagi infrastruktur atau sarana prasana yang tersedia.</p> <p>Contoh: rumuskan siapa target pasar khususnya untuk peruntukan yang akan diusulkan insentifnya yang di luar peruntukan perumahan guna mengantisipasi persoalan di kemudian hari. Misalnya diberikan insentif karena menghasilkan produk unggulan untuk ekspor, namun ada perubahan peraturan secara internasional yang tidak memungkinkan produk dari industri tersebut dipasarkan.</p> <p>2) Pertimbangan desain. Akan terdapat kebutuhan untuk mensinergikan desain ruang dari pemanfaatan yang diusulkan dengan desain yang sudah ada. Di dalam hal ini termasuk pula pertimbangan untuk mengadopsi dan melestarikan desain yang berasal dari budaya dan keunikan lokal. Hal lainnya yang harus diperhatikan di dalam pertimbangan desain ini ialah standar-standar umum dan khusus yang harus diacu, KLB, KDB, ukuran kapling atau luasan kawasan yang diusulkan, kebutuhan akan</p>		
--	--	--

lahan parkir dan bongkar muat barang, serta ruang terbuka hijau.

Contoh: dikhususkan pertimbangan ini untuk peruntukan yang akan diusulkan insentifnya di luar perumahan, misalnya bagaimana pertimbangan desain kawasan industri, desain kawasan pusat pemerintahan internasional di kota-kota besar dan metropolitan.

3.7 TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF TATA RUANG

Pada bagian ini akan dijelaskan secara rinci tata cara pemberian insentif dan disinsentif tata ruang berdasarkan tahapan yang sebelumnya telah dijelaskan. Tata cara pemberian insentif dan disinsentif tata ruang ini akan dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah (provinsi, kabupaten/kota) apabila tahapan pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif tata ruang poin pertama sampai dengan keenam telah terpenuhi seluruhnya.

3.7.1 Tata Cara Pemberian Insentif Tata Ruang

Pemberian insentif tata ruang dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang ini diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang keuangan (untuk ketentuan mengenai insentif fiskal) dan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidangnya (untuk ketentuan mengenai insentif non fiskal). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, tata cara pemberian insentif dalam penataan ruang terbagi atas:

a. Pemerintah kepada pemerintah daerah

- 1) pemberian kompensasi/lmbalan;
- 2) subsidi silang;
- 3) kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah;
- 4) penyediaan prasarana dan sarana di daerah;
- 5) penghargaan dan fasilitas; dan/atau 6) publikasi atau promosi daerah.

b. Pemerintah daerah kepada pemerintah daerah yang lain

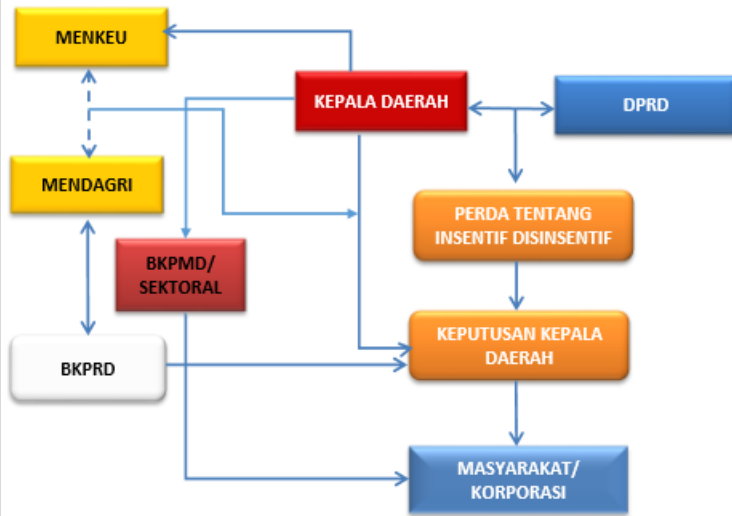
- 1) pemberian kompensasi/lmbalan dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat;
- 2) kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; dan/atau
- 3) publikasi atau promosi daerah

c. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat

- 1) pemberian keringanan pajak dan Keringanan retribusi;
- 2) pemberian kompensasi/lmbalan;

<p>3) Kemudahan Perizinan 4) sewa ruang; 5) urun saham; 6) penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau 7) Penghargaan.</p> <p>Insentif Fiskal Ketentuan tentang pemberian insentif dan disinsentif penataan ruang dalam bentuk fiskal dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pajak dan retribusi. Insentif tata ruang yang diberikan dalam bentuk fiskal diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang keuangan.</p> <p>1) Tata Cara Pemberian Keringanan Pajak dan Keringanan Tarif Retribusi Tata cara yang merupakan rangsangan finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best used of land). Turunan tidak dari pemberian pajak-retribusi dapat berupa:</p> <p>a. pemberian keringanan pajak daerah (PBB) pada kawasan yang telah ditentukan (kawasan konservasi); dan/atau b. pemberian keringanan tarif retribusi jasa umum, jasa usaha, perizinan tertentu, pada kawasan yang telah ditentukan.</p>		
--	--	--

Gambar 3.8
Flow chart Pemberian Insentif Retribusi



Sumber: Hasil analisis, 2013

B. Insentif Non Fiskal

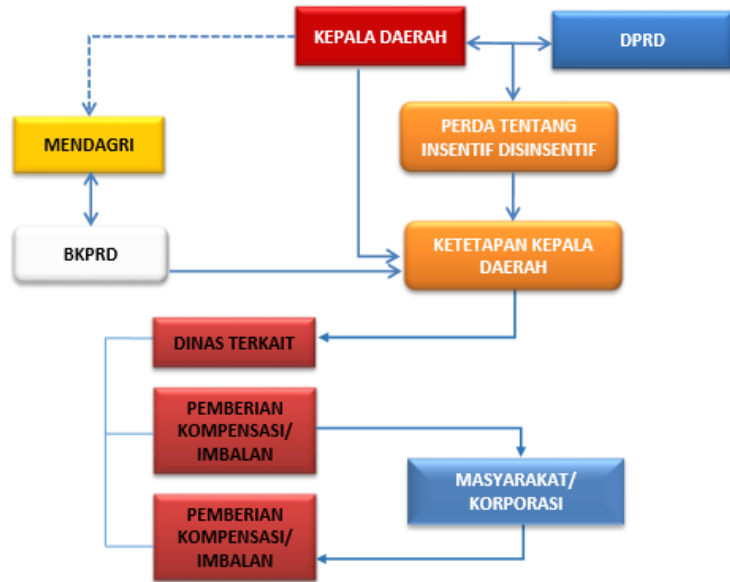
Pemberian insentif dalam bentuk non fiskal diatur lebih lanjut oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidangnya.

1) Tata cara Pemberian Kompensasi/Imbalan

Tata cara berupa penggantian dalam bentuk finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk mengantisipasi kerusakan ataupun degradasi lingkungan dan force major (karena tidak dapat diperkirakan sebelumnya), misalnya karena bencana alam. Turunan tindakan dari pemberian kompensasi dan imbalan dapat berupa:

- a. asuransi bencana;
- b. pemberian kompensasi (ganti kerugian) terhadap kegiatan pemanfaatan ruang akibat adanya kejadian yang tidak terduga (demo dan penjarahan); dan/atau
- c. pembayaran jasa lingkungan (PES-payment for environmental service).

Gambar 3.9
Flow chart Pemberian Insentif Kompensasi



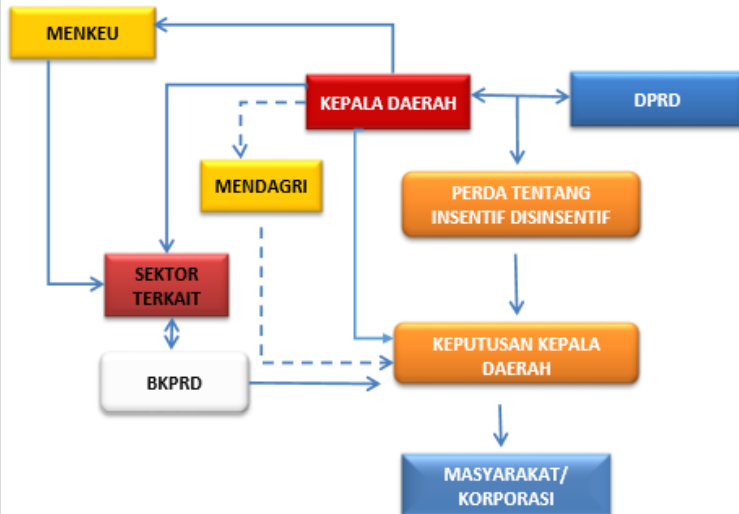
Sumber: Hasil analisis, 2013

2) Tata Cara Pemberian Subsidi Silang

Tata cara berupa pemberian sejumlah dukungan kegiatan dalam bentuk finansial ataupun non finansial (program) terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best used of land) dengan pertimbangan kepentingan strategis dalam skala yang lebih luas (provinsi, nasional, ataupun internasional). Turunan tindakan dari pemberian subsidi silang, dapat berupa:

- pemberian DAK kepada kabupaten/kota;
- bantuan operasional untuk pemeliharaan dan pengembangan kawasan strategis nasional (KSN); dan/atau
- pemberian subsidi terhadap pembangunan fasilitas-fasilitas di kawasan pariwisata unggulan.

Gambar 3.10
Flow chart Pemberian Insentif Subsidi Silang



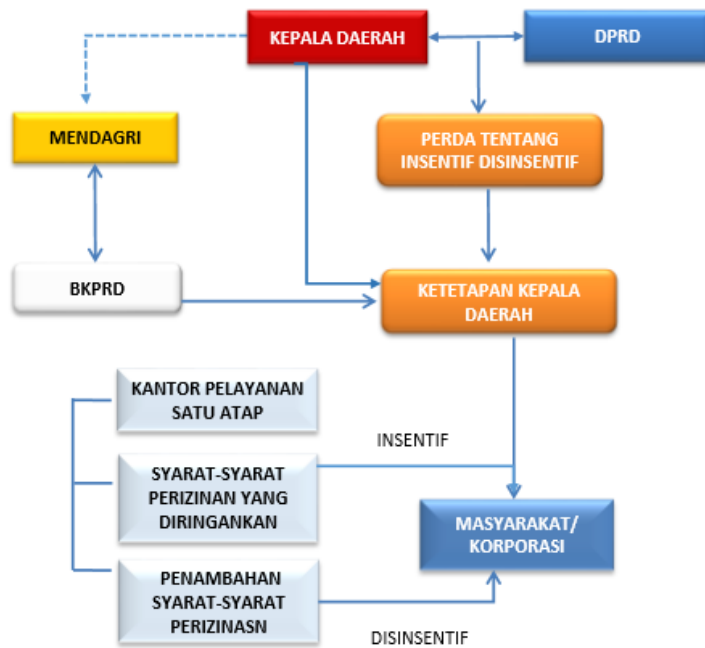
Sumber: Hasil analisis, 2013

3) Tata Cara Kemudahan Perizinan

Tata cara yang berupa menyegerakan implementasi pemanfaatan ruang melalui kemudahan proses perizinan, baik dalam bentuk biaya perizinan, maupun dalam bentuk finansial, ataupun jangka waktu penyelesaian, juga persyaratan pengajuan untuk pengembangan lahan tertentu. Turunan tindakan dari pemberian kemudahan perizinan, dapat berupa:

- a. pengurangan biaya izin;
- b. pengurangan waktu perizinan sehingga menjadi lebih singkat;
- c. percepatan pelaksanaan koordinasi terkait perizinan;
- d. kemudahan dalam perolehan/ pembebasan lahan pada wilayah daerah yang diperuntukkan bagi pembangunan; dan/atau
- e. pelayanan terpadu dalam pengajuan izin.

Gambar 3.11
Flow chart Pemberian Insentif Perizinan



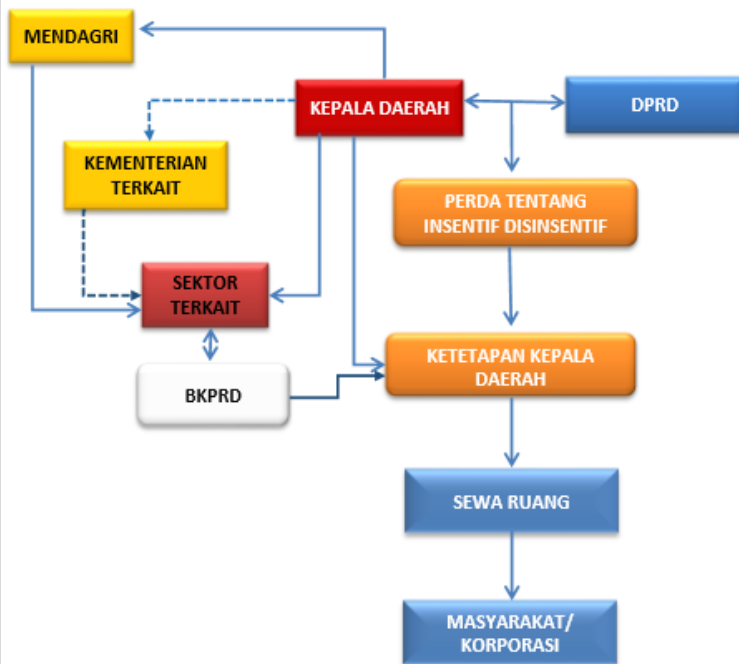
Sumber: Hasil analisis, 2013

4) Tata Cara Pemberian Sewa Ruang

Tata cara yang berorientasi kepada aspek pengelolaan aset daerah secara lebih optimal. Di lain sisi, memperhatikan pula aspek pemasukan dana secara lebih jelas dan lebih terukur melalui pemanfaatan ruang (tanah dan bangunan) dengan prinsip bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best use). Turunan tindakan dari pemberian sewa ruang, dapat berupa:

- a. pemberian kemudahan sewa bangunan milik pemerintah untuk kegiatan/usaha tertentu; dan/atau
- b. pemberian kemudahan sewa pada lahan produktif milik pemerintah kepada masyarakat (kawasan hutan produksi).

Gambar 3.12
Flow chart Pemberian Insentif Sewa Ruang



Sumber: Hasil analisis, 2013

5) Tata Cara Pemberian Urun Saham

Tata cara yang berupaya meningkatkan peran serta aktif masyarakat dalam pembangunan dengan basis konsep membangun tanpa menggosur, disertai pembagian keuntungan secara finansial maupun non finansial, juga terdapat keinginan untuk menciptakan sense of belonging yang tinggi dari para pemangku kepentingan dalam mengimplementasikan serta mengendalikan pemanfaatan ruang. Turunan tindakan dari urun saham, dapat berupa:

- a. Pemerintah ikut menanamkan saham (misal berupa lahan) untuk suatu kegiatan pemanfaatan ruang dengan adanya ketentuan bagi hasil berdasarkan besaran saham tersebut; dan/atau
- b. masyarakat ikut menanamkan saham untuk kegiatan pemanfaatan ruang tertentu melalui ketentuan bagi hasil berdasarkan besaran saham tersebut.

Gambar 3.13
Flow Chart Pemberian Insentif Urun Saham



Sumber: Hasil analisis, 2013

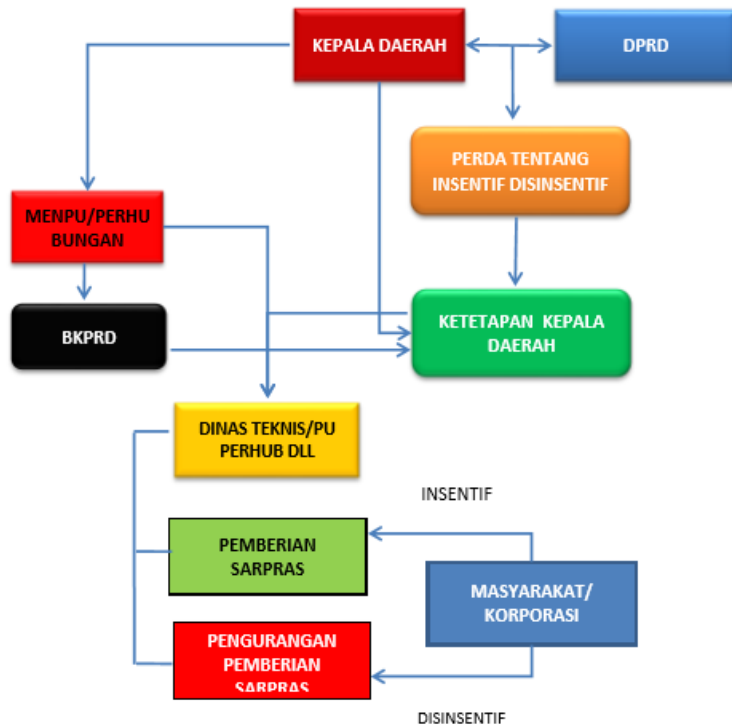
6) Tata Cara Penyediaan Sarana dan Prasarana

Tata cara untuk mengakselerasi pemanfaatan ruang melalui dukungan penyediaan sarana dan prasarana dalam konteks penguatan struktur ruang guna mendukung pola ruang yang sesuai dengan rencana. Turunan tindakan dari penyediaan sarana dan prasarana, dapat berupa:

- a. pembangunan infrastruktur pendukung untuk kawasan yang baru dikembangkan (contoh: pembangunan jaringan jalan menuju kawasan pertambangan);
- b. pembangunan jaringan irigasi pada kawasan pertanian terkait dengan ketahanan pangan;
- c. pembangunan sentra produksi/pusat distribusi barang pada kawasan industri (UMKM); dan/atau
- d. pemenuhan skala layanan minimum untuk sarana dan prasarana pendukung.

Gambar 3.14

Flow chart Pemberian Insentif Penyediaan Sarana dan Prasarana



Sumber: Hasil analisis, 2013

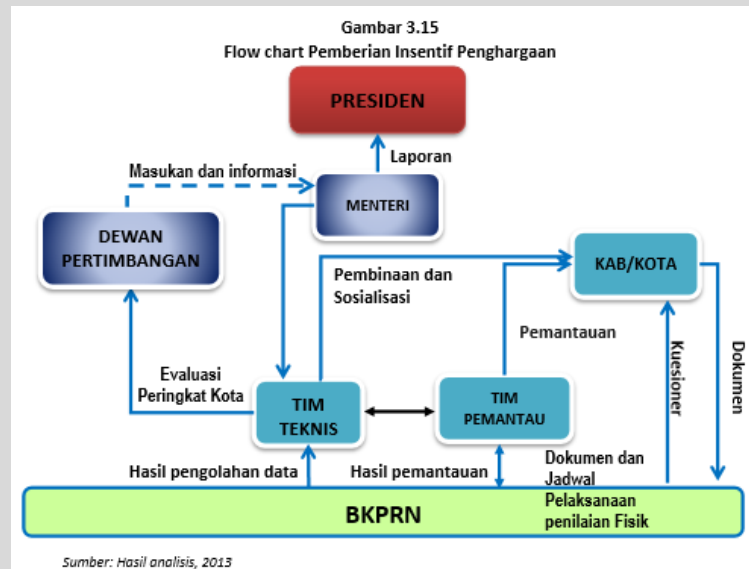
7) Tata Cara Pemberian Penghargaan

Tata cara untuk mengoptimalkan pengendalian pemanfaatan ruang melalui pengakuan publik (public recognition), terutama terkait dengan kinerja program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang. Bentuk penghargaannya bisa berupa sertifikat/piagam penghargaan disertai dengan bantuan berupa finansial ataupun non finansial guna mempertahankan, memperluas program atau kegiatan, ataupun pembelajaran bagi daerah lain. Mekanisme ini memungkinkan untuk melakukan sayembara rencana tata ruang bagi orang per orang ataupun sekelompok anggota masyarakat dalam penciptaan ataupun adaptasi konsep pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan guna pembangunan berkelanjutan serta berwawasan lingkungan. Terdapat peluang pula dari mekanisme ini untuk menciptakan atau mengadaptasi rating system yang dikeluarkan oleh lembaga atau institusi terkemuka baik di tingkat nasional maupun internasional, termasuk di dalamnya mengakomodasi paradigma climate change, green economic, dan ICT4D. Turunan tindakan dari pemberian penghargaan, dapat berupa:

a. pemberian penghargaan oleh pemerintah kepada pemerintah daerah berdasarkan

kriteria kinerja pelaksanaan program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang (RTRW, RDTR); dan/atau

b. pemberian penghargaan kepada pemerintah daerah yang mampu menjaga kelestarian dan keberadaan kawasan konservasi (hutan lindung, lahan pertanian).



8) Tata Cara Pemberian Publikasi/Promosi

Tata cara guna menciptakan daya saing antar daerah guna menciptakan iklim bisnis yang kondusif, dengan disertai upaya menciptakan good governance dengan memperhatikan keunikan lokal serta kearifan lokal sebagai penguat pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan di tingkat lokal. Turunan tindakan dari pemberian publikasi/promosi, dapat berupa:

- bentuk promosi dalam web pemerintah provinsi yang berisikan potensi setiap kabupaten/kota yang ada di wilayahnya;
- pembuatan Pedoman profil kabupaten/kota oleh pemerintah provinsi; dan/atau
- kerjasama antar daerah dalam rangka mendorong sektor unggulannya yang saling komplementer (pembuatan baliho promosi antara daerah satu dengan daerah yang lainnya).

Gambar 3.16
Flow chart Pemberian Insentif Publikasi/Promosi



Sumber: Hasil analisis, 2013

3.7.2 Tata Cara Pemberian Disinsentif tata Ruang

Pemberian disinsentif tata ruang dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang ini diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang keuangan (untuk ketentuan mengenai disinsentif fiskal) dan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidangnya (untuk ketentuan mengenai disinsentif non fiskal). Seperti halnya insentif tata ruang, mekanisme pemberian disinsentif tata ruang pun dapat diberikan oleh pemerintah kepada pemerintah daerah, pemerintah daerah kepada pemerintah daerah, ataupun pemerintah/pemerintah daerah kepada masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, tata cara pemberian disinsentif dalam penataan ruang terbagi atas:

a. Pemerintah kepada Pemerintah Daerah

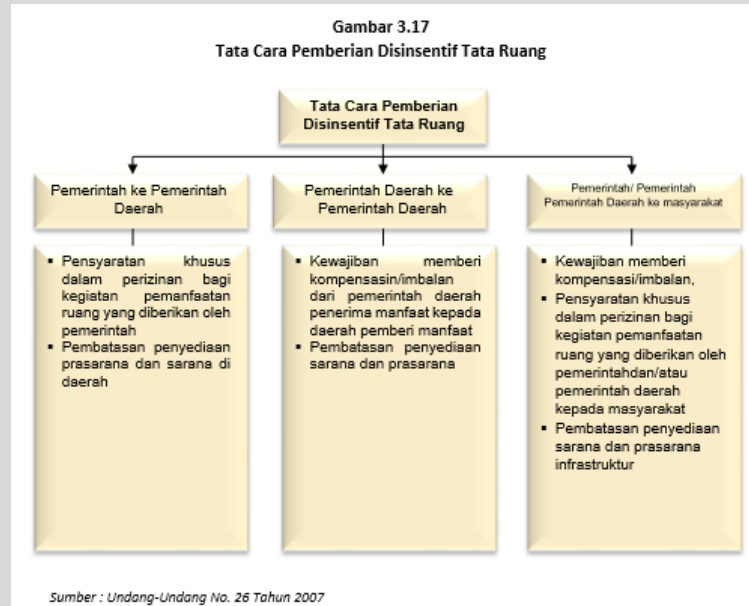
- 1) persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan;
- 2) pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah; dan/atau
- 3) pemberian status tertentu dari Pemerintah.

b. Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah yang Lain

- 1) kewajiban memberi kompensasi/imbalan dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat; dan/atau
- 2) pembatasan penyediaan sarana dan prasarana;

c. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah kepada Masyarakat

- 1) kewajiban memberi kompensasi/imbalan;
- 2) persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat;
- 3) pembatasan penyediaan sarana dan prasarana;



Catatan :

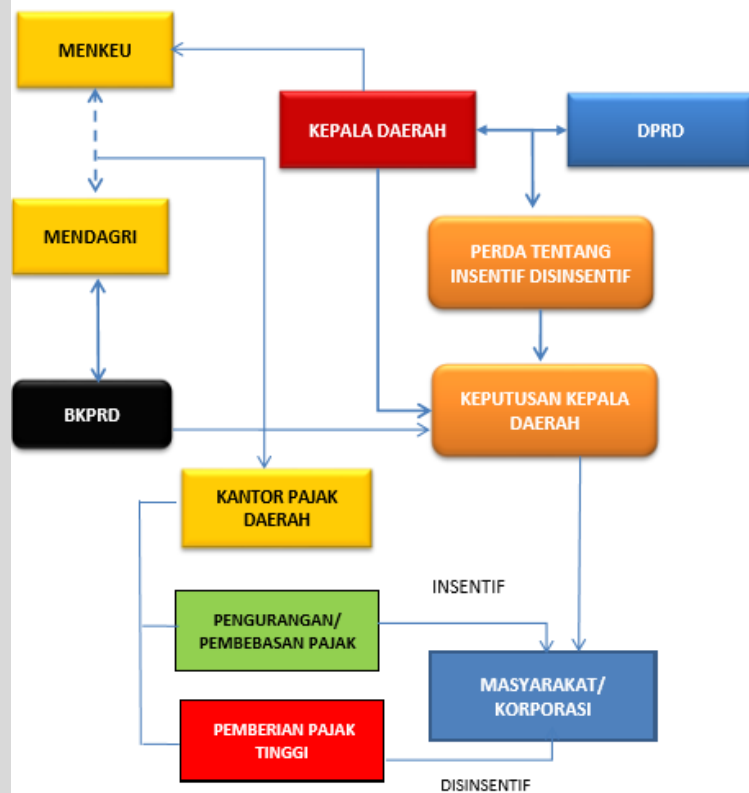
- a. Mekanisme pemberian disinsentif untuk insentif tata ruang yang berasal dari Pemerintah diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan terkait dengan bidang disinsentif yang diberikan.
- b. Mekanisme pemberian disinsentif tata ruang untuk disinsentif tata ruang yang berasal dari pemerintah daerah provinsi diatur dengan peraturan gubernur.
- c. Mekanisme pemberian disinsentif tata ruang untuk disinsentif tata ruang yang berasal dari pemerintah daerah kabupaten/kota diatur dengan peraturan bupati/walikota.
- d. Mekanisme pemberian disinsentif tata ruang diatur berdasarkan kesepakatan bersama antar pemerintah daerah terkait, untuk disinsentif tata ruang yang berasal dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya.

A. Disinsentif Fiskal

- 1) Tata cara pengenaan pajak yang tinggi dan tarif retribusi yang tinggi

Tata cara yang lebih merupakan diselerasi (rangsangan negatif) secara finansial (relatif besar) terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best used of land). Turunan tindakan dari pengenaan pajak yang tinggi, dapat berupa: a. pengenaan tarif pajak maksimal pada setiap kewajibannya akan pajak yang ditanggung; b. pengenaan tarif retribusi maksimal pada setiap pemakaian layanan jasa (air, listrik, layanan yang lainnya); dan/atau c. pengenaan pajak progresif untuk kawasan yang menimbulkan dampak negatif.

Gambar 3.18
Flow chart Pemberian Disinsentif Pajak



Sumber: Hasil analisis, 2013

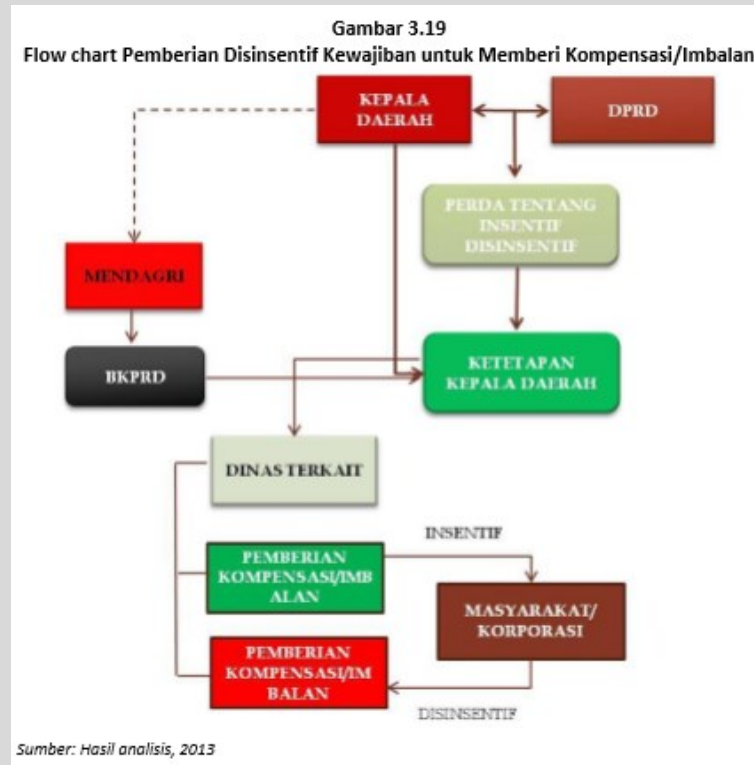
B. Disinsentif non Fiskal

1) Tata cara pemberian kewajiban untuk memberi kompensasi/imbalan

Tata cara berupa penggantian dalam bentuk non finansial (dari pelaku kegiatan,

biasanya di luar Pemerintah, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku) terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk mengantisipasi kerusakan ataupun degradasi lingkungan. Turunan tindakan dari pemberian kewajiban untuk memberi kompensasi/ imbalan, dapat berupa:

- a. pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum (penyediaan fasilitas sumber air bersih sebagai bentuk CSR dari industri ke kawasan sekitarnya);
- b. Pembayaran Jasa Lingkungan (Payment Enviroment Services); dan/atau
- c. TDR (Transfer Development Right)

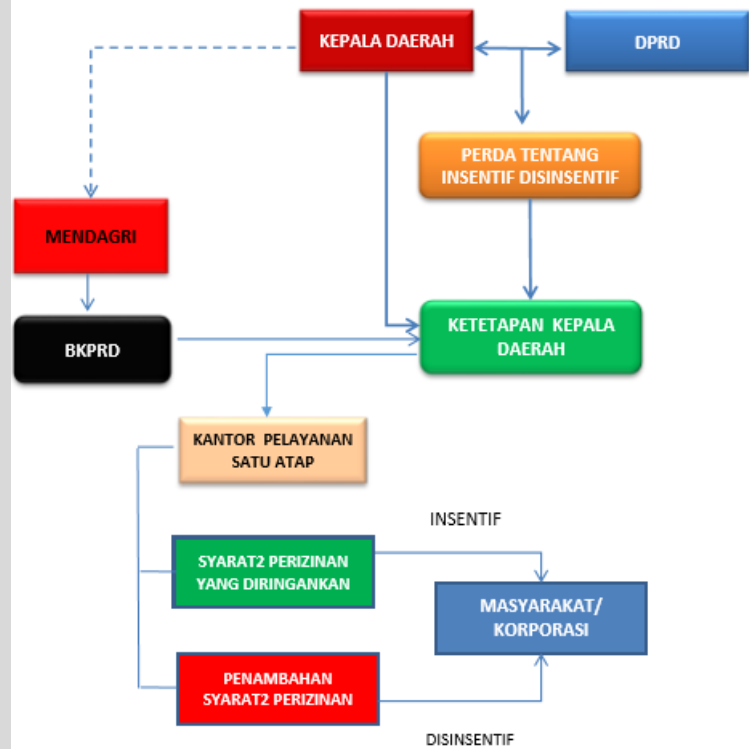


2) Tata Cara Persyaratan Khusus dalam Perizinan

Tata cara yang berupa penambahan persyaratan untuk implementasi pemanfaatan ruang melalui proses perizinan, baik dalam bentuk biaya perizinan, maupun dalam bentuk finansial, ataupun jangka waktu penyelesaian, juga persyaratan pengajuan untuk pengembangan lahan tertentu. Adapun pertimbangan dari pemberian disinsentif ini ialah peluang dari kegiatan pemanfaatan ruang yang dimohon akan menimbulkan kerusakan ataupun degradasi lingkungan, pasar yang tidak netral, ataupun kondisi sosial yang tidak kondusif. Turunan tindakan dari mekanisme persyaratan khusus dalam perizinan, dapat berupa:

a. Pemberian syarat administratif, syarat teknis, syarat lingkungan, dan syarat finansial (persyaratan khususnya dalam pembukaan kawasan tambang) kalo Cuma satu bisa dinaikan?

Gambar 3.20
Flow chart Pemberian Disinsentif Perizinan



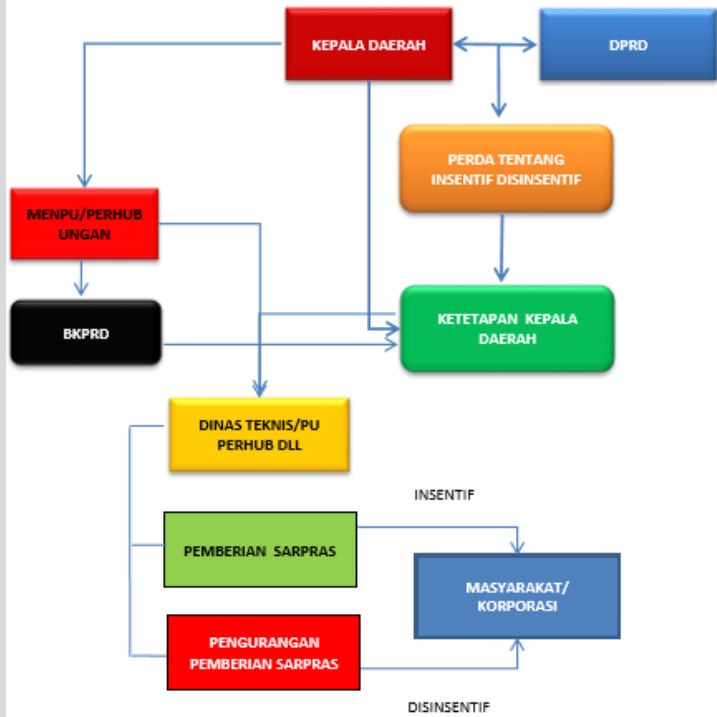
Sumber: Hasil analisis, 2013

3) Tata Cara Pembatasan Penyediaan Prasarana dan Sarana

Tata cara untuk mendiselerasi pemanfaatan ruang melalui intervensi terhadap pembatasan penyediaan sarana dan prasarana dalam konteks penguatan struktur ruang guna mendukung pola ruang yang sesuai dengan rencana. Turunan tindakan dari pembatasan prasarana dan sarana, dapat berupa:

- penunjang aktivitas permukiman di kawasan lindung;
- pembatasan aliran listrik, ketersediaan air bersih, keterbatasan sarana dan prasarana transportasi; dan/atau
- pembatasan penyediaan sambungan telepon atau telekomunikasi.

Gambar 3.21
Flow chart Pemberian Disinsentif pembatasan penyediaan Sarana dan Prasarana



Sumber: Hasil analisis, 2013

Insentif dan disinsentif tata ruang dilaksanakan untuk perizinan skala kecil/individual sesuai dengan peraturan zonasi, penerapan insentif tata ruang secara bersamaan diberikan untuk perizinan skala besar/kawasan karena dalam skala besar/kawasan dimungkinkan adanya pemanfaatan ruang yang dikendalikan dan didorong pengembangannya secara bersamaan.

Tabel 3.2
Keterlibatan Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan Masyarakat
dalam Insentif dan Disinsentif Tata Ruang

No.	Jenis Insentif- Disinsentif	Pemerintah- Pemerintah Daerah	Pemerintah Daerah I dengan Pemerintah Daerah II	Pemerintah- Masyarakat	Pemerintah Daerah- Masyarakat
INSENTIF					
1	Keringanan Pajak dan Retribusi			√	√
2	Kompensasi/imbalan	√	√	√	√
3	Subsidi Silang		√		
4	Kemudahan Perizinan	√		√	√
5	Sewa Ruang			√	√
6	Urun Saham			√	√
7	penyediaan prasarana dan sarana	√		√	√
8	Pemberian Penghargaan	√			
9	Publikasi dan Promosi	√	√		
DISINSENTIF					
1	Pajak dan Retribusi Tinggi			√	√
2	Kompensasi/imbalan		√	√	√
3	Persyaratan Khusus	√	√	√	√
4	Pembatasan penyediaan sarpras	√	√	√	√

Sumber: Hasil analisis, 2013

III.2. TATA CARA PENGAJUAN

III.3. HAK, KEWAJIBAN , DAN TANGGUNG JAWAB

II.4. PERAN MASYARAKAT

Dalam penyelenggaraan Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang, masyarakat dapat berperan serta, antara lain:

- a. memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang; dan/atau
- b. memberikan dukungan dalam penyelenggaraan Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang;

Cek dan Baca:

Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160)

III.5.	TATA CARA PENCABUTAN	<p>Tingkat Nasional</p> <p>Insentif</p> <p>2. Insentif dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah</p> <ul style="list-style-type: none"> g. subsidi silang h. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah i. penyediaan prasarana dan sarana di daerah j. pemberian kompensasi k. penghargaan dan fasilitasi l. publikasi atau promosi daerah <p>2. Insentif dari Pemerintah kepada Masyarakat</p> <ul style="list-style-type: none"> i. pemberian keringanan pajak j. pemberian kompensasi k. pengurangan retribusi l. imbalan m. sewa ruang n. urun saham o. penyediaan prasarana dan sarana p. kemudahan perizinan <p>Disinsentif</p> <p>1. Disinsentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah</p> <ul style="list-style-type: none"> d. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah e. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah f. pemberian status tertentu dari Pemerintah <p>2. Disinsentif dari Pemerintah kepada masyarakat</p> <ul style="list-style-type: none"> f. kewajiban memberi kompensasi 	
--------	----------------------	---	--

		<p>g. pensyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah</p> <p>h. kewajiban memberi imbalan</p> <p>i. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana</p> <p>j. pensyaratan khusus dalam perizinan</p> <p>Tingkat Provinsi Insentif</p> <p>2. Insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya</p> <p>e. pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat</p> <p>f. kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana</p> <p>g. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat</p> <p>h. publikasi atau promosi daerah</p> <p>2. Insentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:</p> <p>i. pemberian keringanan pajak</p> <p>j. pemberian kompensasi</p> <p>k. pengurangan retribusi</p> <p>l. imbalan</p> <p>m. sewa ruang</p> <p>n. urun saham</p> <p>o. penyediaan prasarana dan sarana</p> <p>p. kemudahan perizinan</p> <p>Disinsentif</p> <p>2. Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya</p> <p>d. pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat</p> <p>e. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana</p>	
--	--	--	--

		<p>f. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat</p> <p>2. Disinsentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:</p> <p>f. kewajiban memberi kompensasi</p> <p>g. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah</p> <p>h. kewajiban memberi imbalan</p> <p>i. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana</p> <p>j. persyaratan khusus dalam perizinan</p> <p>Tingkat Kabupaten/Kota Insentif</p> <p>2. Insentif dari Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah Lainnya</p> <p>e. pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat</p> <p>f. kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana</p> <p>g. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat</p> <p>h. publikasi atau promosi daerah</p> <p>2. Insentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat</p> <p>i. pemberian keringanan pajak</p> <p>j. pemberian kompensasi</p> <p>k. pengurangan retribusi</p> <p>l. imbalan</p> <p>m. sewa ruang</p> <p>n. urun saham</p> <p>o. penyediaan prasarana dan sarana</p> <p>p. kemudahan perizinan</p>	
--	--	--	--

		<p>Disinsentif</p> <p>3. Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya</p> <ul style="list-style-type: none">d. pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaate. pembatasan penyediaan sarana dan prasaranaf. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat <p>4. Disinsentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat</p> <ul style="list-style-type: none">f. kewajiban memberi kompensasig. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerahh. kewajiban memberi imbalani. pembatasan penyediaan sarana dan prasaranaj. persyaratan khusus dalam perizinan	
--	--	--	--

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR TAHUN

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,

- 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; dan
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu ditetapkan 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 Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
 5. Peraturan Presiden Republik Indonesia 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;
 7. 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;

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 Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Pulau/Kepulauan dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang selanjutnya disingkat RTRW kabupaten/kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Pulau/Kepulauan, Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional, RTRW Provinsi, dan Rencana Tata Ruang 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. Insentif adalah perangkat pengendalian pemanfaatan ruang untuk memotivasi, mendorong, memberikan daya tarik, dan/atau memberikan imbalan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan RTR.
13. Disinsentif adalah perangkat pengendalian pemanfaatan ruang untuk mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang berpotensi mengganggu upaya perwujudan RTR.
14. 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.

15. 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.
16. 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.
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 adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan 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 teknik pengaturan zonasi;
- 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 sarana dan prasarana;
 - 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

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.

Pasal 8

Pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 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.

Pasal 9

Pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 diberikan oleh:

- a. Pemerintah Pusat kepada masyarakat; dan/atau
- b. Pemerintah Daerah kepada masyarakat, sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 10

(1) Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 huruf a dapat berupa:

- a. Pajak penghasilan;
- b. Pajak pertambahan nilai;
- c. Pajak penjualan atas barang mewah;
- d. Pajak bumi dan bangunan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan;
- e. pajak pusat lainnya yang dapat mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi kegiatan pemanfaatan ruang dalam mendukung perwujudan kawasan dalam RTR

(2) Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 huruf b dapat berupa:

- a. pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan; dan
- b. pajak daerah lainnya yang dapat mendukung perwujudan kawasan dalam RTR.

Pasal 11

(1) Ketentuan perencanaan pemberian keringanan pajak dimuat dalam RTR.

- (2) Perencanaan pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis pajak.
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mendukung pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Jenis pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (6) Dalam hal pemberian keringanan pajak tidak dimuat dalam RTR, pemberian keringanan pajak dapat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan pada lokasi

sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 12

Penerapan Pemberian keringanan pajak oleh Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a diatur dengan peraturan perundang-undangan tersendiri.

Pasal 13

- (1) Penerapan Insentif pemberian keringanan pajak oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 9 huruf b diatur dengan Peraturan Daerah.
- (2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme pemberian keringanan pajak.
- (3) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud 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 14

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.

Pasal 15

Pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 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.

Pasal 16

- (1) Pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat.
- (2) Pengurangan retribusi dilaksanakan oleh lembaga pemungut retribusi daerah sesuai kewenangannya.
- (3) Pengurangan retribusi disesuaikan dengan jasa dan pelayanan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 17

- (1) Ketentuan perencanaan pengurangan retribusi dimuat dalam RTR.
- (2) Perencanaan pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:

- a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis retribusi.
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mendukung pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Jenis retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (6) Dalam hal pengurangan retribusi tidak dimuat dalam RTR, pengurangan retribusi dapat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan pada lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- (1) Penerapan Insentif pengurangan retribusi oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.
- (2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud 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 19

Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a merupakan penggantian atas terjamannya kualitas fungsi lingkungan hidup.

Pasal 20

Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 diberikan dengan tujuan antara lain:

- a. untuk mendorong peran Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan masyarakat dalam perwujudan dan pelestarian fungsi lingkungan hidup sesuai RTR;
- b. untuk meningkatkan kemitraan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam perwujudan dan pelestarian fungsi lingkungan hidup sesuai 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 RTR.

Pasal 21

- (1) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 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.
- (2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada pihak Penyedia Jasa Lingkungan Hidup.

Pasal 22

- (1) Ketentuan perencanaan pemberian kompensasi dimuat dalam RTR.
- (2) Perencanaan pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi penerima kompensasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang;
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang dilindungi dan/atau dilestarikan; atau
 - b. kawasan budidaya yang memberikan jasa lingkungan hidup.
- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (5) Dalam hal pemberian kompensasi tidak dimuat dalam RTR, pemberian kompensasi dapat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan pada lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 23

Bentuk kompensasi dapat berupa:

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

Pasal 24

- (1) Penerapan Insentif pemberian kompensasi oleh Pemerintah Pusat ditetapkan oleh menteri yang memberikan kompensasi.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran dan mekanisme pemberian kompensasi.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud 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 25

- (1) Penerapan insentif pemberian kompensasi oleh Pemerintah Daerah diatur dengan peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian kompensasi.
- (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;
 - 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 26

- (1) Pemberian kompensasi dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a dapat dilaksanakan melalui mekanisme hibah.
- (2) Pemberian kompensasi dari Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 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 21 ayat (1) huruf c dapat dilaksanakan melalui mekanisme hibah, bantuan sosial, atau belanja barang dan jasa untuk urusan lingkungan hidup.

Pasal 27

- (1) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) dituangkan dalam perjanjian kerjasama.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

Mekanisme pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Subsidi Silang

Pasal 29

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.

Pasal 30

Subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 diberikan dengan tujuan antara lain:

- 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.

Pasal 31

Subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dapat diberikan oleh:

- a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Provinsi; atau
- b. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Pasal 32

- (1) Ketentuan perencanaan pemberian subsidi silang dimuat dalam RTR pada tingkat Nasional.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.

- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mendukung pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Dalam hal pemberian subsidi silang belum dimuat dalam RTR, subsidi silang dapat diberikan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 33

- (1) Bentuk subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dapat berbentuk finansial dan non-finansial
- (2) Subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dapat diberikan melalui mekanisme Dana Alokasi Khusus, dana pembantuan, dukungan program pembangunan, dan/atau bentuk dukungan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 34

- (1) Penerapan pemberian subsidi silang oleh Pemerintah Pusat ditetapkan oleh menteri yang memberikan subsidi silang.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud 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.

Pasal 35

Penyusunan penetapan bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 dan Pasal 34 mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5

Kemudahan Perizinan

Pasal 36

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.

Pasal 37

Pemberian kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 diberikan dengan tujuan untuk mempercepat perwujudan RTR melalui percepatan dan kemudahan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang untuk kegiatan yang didorong pengembangannya sesuai RTR.

Pasal 38

Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 diberikan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 39

- (1) Ketentuan perencanaan pemberian kemudahan perizinan dimuat dalam RTR.
- (2) Perencanaan pemberian kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (3) Lokasi pemberian kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan kegiatan

pemanfaatan ruang yang mensyaratkan izin pemanfaatan ruang.

- (5) Dalam hal pemberian kemudahan perizinan belum dimuat dalam RTR, kemudahan perizinan dapat diberikan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 40

Bentuk pemberian kemudahan perizinan meliputi:

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

Pasal 41

- (1) Penerapan kemudahan pemberian izin pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Pusat ditetapkan oleh menteri yang memberikan kemudahan pemberian izin.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat bentuk dan mekanisme pemberian kemudahan perizinan.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud 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 42

- (1) Penerapan insentif kemudahan pemberian izin pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Daerah diatur dengan peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat bentuk dan mekanisme kemudahan perizinan.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud 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 43

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.

Pasal 44

Imbalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 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 45

- (1) Imbalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 diberikan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Imbalan dari Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sebagai balas jasa atas pemanfaatan ruang yang mendorong perwujudan rencana tata ruang di tingkat nasional.
- (3) Imbalan dari Pemerintah Daerah Provinsi kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

diberikan sebagai balas jasa atas pemanfaatan ruang yang mendorong perwujudan rencana tata ruang di tingkat provinsi.

- (4) Imbalan dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sebagai balas jasa atas pemanfaatan ruang yang mendorong perwujudan rencana tata ruang di tingkat kabupaten/kota.

Pasal 46

- (1) Ketentuan perencanaan pemberian imbalan diatur dalam RTR.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. bentuk imbalan.
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang masih dapat dioptimalkan intensitas pemanfaatannya;
 - b. kawasan yang mempunyai integrasi antar moda transportasi; atau
 - c. kawasan yang mempunyai daya dukung dan daya tampung mencukupi dari infrastruktur.
- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 RTH publik.
- (5) Bentuk imbalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (6) Dalam hal pemberian imbalan tidak dimuat dalam RTR, pemberian imbalan dapat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan pada lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 47

- (1) Penerapan insentif pemberian imbalan oleh Pemerintah Pusat ditetapkan oleh menteri yang memberikan imbalan.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran dan mekanisme pemberian imbalan.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud 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 izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 48

- (1) Penerapan pemberian insentif imbalan oleh Pemerintah Daerah diatur dalam peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. bentuk insentif;
 - b. besaran insentif; dan
 - c. mekanisme pemberian insentif.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud 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 49

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.

Pasal 50

Sewa ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 diberikan dengan tujuan untuk meningkatkan peran masyarakat dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dalam mendorong perwujudan RTR.

Pasal 51

Sewa ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 diberikan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 52

- (1) Ketentuan perencanaan pemberian sewa ruang ditetapkan dalam RTR.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis aset.
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kawasan yang akan dikembangkan dan/atau sulit dikembangkan.

- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (5) Jenis aset sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat berupa tanah dan/atau bangunan.
- (6) 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.
- (7) Dalam hal sewa ruang dimuat dalam RTR, sewa ruang dapat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan pada lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 53

- (1) Penerapan Insentif pemberian sewa ruang oleh Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ditetapkan oleh menteri yang memberikan sewa ruang.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud 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; dan
 - 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 54

- (1) Penerapan insentif pemberian sewa ruang oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 diatur dalam peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme sewa ruang.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud 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 55

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.

Pasal 56

Urun saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 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;

Pasal 57

Urun saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 diberikan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 58

- (1) Ketentuan Perencanaan pemberian urun saham ditetapkan dalam RTR.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (3) Lokasi pemberian urun saham sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam RTR dan memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang kurang berkembang; atau
 - b. kawasan yang didorong pengembangannya.
- (4) jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b memenuhi kriteria:
 - a. memiliki peluang berkembang dan mampu mendorong perwujudan kawasan di sekitarnya; atau
 - b. sesuai dengan prioritas pembangunan;
- (5) Dalam hal pemberian urun saham tidak dimuat dalam RTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), urun saham dapat diberikan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan fungsi jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) .

Pasal 59

- (1) Penerapan pemberian urun saham oleh Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ditetapkan oleh menteri yang memberikan urun saham.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat besaran dan mekanisme urun saham.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud 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 60

- (1) Penerapan Insentif pemberian urun saham oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 diatur dalam peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat besaran dan mekanisme urun saham.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. nilai strategis kegiatan terhadap pengembangan kawasan
 - b. kinerja perusahaan;
 - c. nilai aset; dan
 - 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 61

Penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf g merupakan bantuan pembangunan prasarana dan sarana untuk mendorong pengembangan kawasan.

Pasal 62

Penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 diberikan dengan tujuan antara lain:

- 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 RTR.

Pasal 63

Penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 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 64

- (1) Ketentuan penyediaan prasarana dan sarana ditetapkan dalam RTR.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis prasarana dan sarana.
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (5) Jenis prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat berupa:

- a. sistem jaringan prasarana;
 - b. fasilitas umum;
 - c. fasilitas sosial; dan
 - d. prasarana dan sarana lain yang dibutuhkan.
- (6) 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.
- (7) Dalam hal penyediaan prasarana dan sarana tidak dimuat dalam RTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyediaan prasarana dan sarana dapat diberikan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan fungsi jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 65

- (1) Penerapan insentif penyediaan prasarana dan sarana oleh Pemerintah Pusat ditetapkan oleh menteri yang memberikan prasarana dan sarana.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme penyediaan prasarana dan sarana.
- (3) Penetapan 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 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 66

- (1) Penerapan Insentif penyediaan prasarana dan sarana oleh Pemerintah Daerah diatur dalam peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme pemberian insentif dan disinsentif.
- (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 67

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

Pasal 68

Pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 diberikan dengan tujuan:

- a. mendorong Pemerintah Daerah agar memiliki kinerja pemanfaatan ruang yang berkualitas; dan
- b. mendorong Pemerintah Daerah dalam mendukung program prioritas nasional.

Pasal 69

Pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 diberikan oleh Menteri kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 70

Pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 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 rencana tata ruang di tingkat nasional.

Pasal 71

Penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 diberikan dalam bentuk piagam dan/atau bentuk lain.

Pasal 72

- (1) Penerapan pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 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 ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 11

Publikasi atau Promosi

Pasal 73

Publikasi atau promosi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf i merupakan penyebarluasan informasi terkait kawasan dan kegiatan pemanfaatan ruang.

Pasal 74

Publikasi atau promosi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 diberikan dengan tujuan mendorong perwujudan kawasan dan kegiatan prioritas nasional dan/atau daerah.

Pasal 75

Publikasi atau promosi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 dapat diberikan oleh:

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

Pasal 76

- (1) Publikasi atau promosi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 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 77

Insentif dapat diberikan oleh pemberi insentif dengan atau tanpa adanya pengajuan permohonan insentif.

Pasal 78

Pengajuan permohonan insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 dapat dilakukan oleh:

- a. Masyarakat kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah.

- b. Pemerintah kabupaten/kota kepada pemerintah provinsi dan/atau pemerintah pusat.
- c. Pemerintah provinsi kepada pemerintah pusat.

Pasal 79

- (1) Terhadap permohonan insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 dilakukan analisis kelayakan penerima insentif.
- (2) Analisis kelayakan penerima insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh pemberi insentif.

Bagian Keempat
Ketentuan Disinsentif

Paragraf 1
Penaan Pajak yang Tinggi

Pasal 80

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.

Pasal 81

Penaan pajak yang tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 bertujuan untuk mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak mendukung perwujudan RTR.

Pasal 82

- (1) Pengenaan pajak yang tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 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.

Pasal 83

- (1) Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 82 ayat (1) huruf a dapat berupa:
 - a. Pajak penghasilan;
 - b. Pajak pertambahan nilai;
 - c. Pajak penjualan atas barang mewah;
 - d. Pajak bumi dan bangunan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan;
 - e. pajak pusat lainnya yang dapat mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi kegiatan pemanfaatan ruang dalam mendukung perwujudan kawasan dalam RTR
- (2) Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) dapat berupa:
 - a. pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan; dan
 - b. pajak daerah lainnya yang dapat mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi kegiatan

pemanfaatan ruang dalam mendukung perwujudan kawasan dalam RTR.

Pasal 84

- (1) Perencanaan pengenaan pajak yang tinggi diatur dalam RTR.
- (2) Perencanaan pengenaan pajak yang tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. jenis pajak
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Jenis kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (5) Jenis pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - b. efektivitas jenis pajak.
- (6) Dalam hal pengenaan pajak yang tinggi tidak dimuat dalam RTR, pengenaan pajak yang tinggi dapat dilakukan

dengan mempertimbangkan fungsi kawasan pada lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 85

Penerapan Disinsentif pengenaan pajak yang tinggi oleh Pemerintah Pusat kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 82 ayat (1) huruf b diatur dengan peraturan perundang-undangan tersendiri.

Pasal 86

- (1) Penerapan Disinsentif pengenaan pajak yang tinggi oleh Pemerintah Daerah diatur dengan Peraturan Daerah.
- (2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme penegnaan pajak yang tinggi.
- (3) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud 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 87

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.

Pasal 88

Kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 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.

Pasal 89

Kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 dapat dikenakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat.

Pasal 90

- (1) Perencanaan pemberian kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan diatur dalam RTR.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b memenuhi kriteria:
- a. dapat memberikan dampak negatif terhadap lingkungan; atau
 - b. dapat menimbulkan kesenjangan sosial bagi penduduk di kawasan sekitarnya.
- (5) Dalam hal kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan tidak dimuat dalam RTR, kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan dapat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan pada lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 91

- (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 92

- (1) Penerapan kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan oleh Pemerintah Pusat ditetapkan oleh menteri yang mensyaratkan adanya kewajiban kompensasi dan/atau imbalan.

- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran disinsentif, 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 pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 93

- (1) Penerapan kewajiban membayar kompensasi dan/atau imbalan oleh Pemerintah Daerah diatur dengan peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud 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 94

Persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b merupakan tambahan persyaratan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang.

Pasal 95

Persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 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.

Pasal 96

Persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 diberikan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 97

- (1) Perencanaan pemberian persyaratan khusus dalam perizinan ditetapkan dalam RTR.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (5) Dalam hal pemberian persyaratan khusus dalam perizinan tidak dimuat dalam RTR, pemberian persyaratan khusus dalam perizinan dapat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan pada lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 98

Bentuk persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dapat berupa:

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

Pasal 99

- (1) Penerapan pemberian persyaratan khusus dalam perizinan oleh Pemerintah Pusat ditetapkan oleh menteri yang memberikan izin pemanfaatan ruang.

- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian persyaratan khusus dalam perizinan.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud 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 100

- (1) Penerapan pemberian persyaratan khusus dalam perizinan oleh Pemerintah Daerah diatur dengan peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian persyaratan khusus dalam perizinan.
- (3) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud 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 101

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.

Pasal 102

Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 diberikan dengan tujuan untuk mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi pembangunan pada kawasan yang dibatasi pengembangannya sesuai dengan RTR.

Pasal 103

Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 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 104

- (1) Perencanaan pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 dimuat dalam RTR.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi;
 - b. jenis kegiatan pemanfaatan ruang; dan

- c. jenis prasarana dan sarana.
- (3) Lokasi pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (5) Jenis prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat berupa:
- a. sistem jaringan prasarana;
 - b. fasilitas umum;
 - c. fasilitas sosial; dan
 - d. prasarana dan sarana lainnya.
- (6) Dalam hal pembatasan penyediaan prasarana dan sarana tidak dimuat dalam RTR, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana dapat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi kawasan pada lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan jenis kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 105

- (1) Penerapan pembatasan penyediaan prasarana dan sarana oleh Pemerintah Pusat ditetapkan oleh menteri yang

melakukan pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.
- (3) Penetapan 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 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 106

- (1) Penerapan pembatasan penyediaan prasarana dan sarana oleh Pemerintah Daerah diatur dalam peraturan kepala daerah.
- (2) Peraturan kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat jenis, besaran, dan mekanisme pembatasan 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 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 107

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.

Pasal 108

Pemberian status tertentu dari Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 diberikan dengan tujuan:

- a. mencegah, membatasi, dan/atau mengurangi kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan rawan bencana; dan
- b. meningkatkan kinerja pemanfaatan ruang.

Pasal 109

Pemberian status tertentu oleh Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 diberikan dalam bentuk:

- a. ketetapan Pemerintah Pusat; dan
- b. publikasi hasil penilaian kinerja.

Pasal 110

- (1) Penerapan pemberian status tertentu oleh Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dilakukan melalui mekanisme penilaian kinerja pemanfaatan ruang.
- (2) Penerapan pemberian status tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri.

BAB IV
TATA CARA PENYUSUNAN KETENTUAN
INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM RENCANA TATA RUANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 111

- (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; dan
 - b. rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan kawasan strategis serta peraturan zonasi.

Pasal 112

- (1) RTR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 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 113

Insentif dan disinsentif dalam RTR dimuat dalam:

- a. arahan insentif dan disinsentif; atau
- b. ketentuan insentif dan disinsentif.

Pasal 114

- (1) Arahan insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 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 115

- (1) Ketentuan insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 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 116

Bentuk insentif dan disinsentif dalam tiap RTR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 sampai dengan Pasal 115 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 117

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 118

Tahapan penyusunan ketentuan insentif dan disinsentif 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 119

(1) Dalam tahap penyusunan konsep sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 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 120

Tahap pembahasan muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 huruf e, dilakukan bersamaan dan merupakan satu kesatuan dengan proses penyusunan dan pembahasan rancangan peraturan perundang-undangan tentang RTR.

Pasal 121

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

Bagian Kesatu Umum

Pasal 122

- (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 Development Right* (TDR);
 - c. TPZ pemufakatan pembangunan
 - d. TPZ pertampalan aturan;
 - e. TPZ khusus;
 - f. TPZ pengendalian pertumbuhan; dan

g. TPZ pelestarian cagar budaya.

Paragraf 1

TPZ Bonus

Pasal 123

- (1) TPZ bonus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (2) huruf a merupakan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi yang diberikan dalam bentuk peningkatan intensitas pemanfaatan ruang berupa koefisien lantai bangunan.
- (2) TPZ bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterapkan sebagai bentuk insentif imbalan atas penyediaan fasilitas publik.

Pasal 124

Penerapan TPZ bonus merupakan bentuk mekanisme kerjasama antara Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dan masyarakat/swasta dalam pengembangan fasilitas publik sesuai dengan RTR.

Pasal 125

- (1) Lokasi TPZ bonus dimuat dalam peta zonasi.
- (2) Lokasi TPZ bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang masih dapat dioptimalkan intensitas pemanfaatannya;
 - b. kawasan yang mempunyai integrasi antar moda transportasi; dan
 - c. kawasan yang mempunyai daya dukung dan daya tampung mencukupi dari infrastruktur.

- (3) Lokasi TPZ bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. pusat kegiatan primer, pusat kegiatan sekunder, dan kawasan strategis kepentingan ekonomi;
 - b. kawasan terpadu kompak dengan pengembangan konsep Kawasan Berorientasi Transit/*Transit Oriented Development (TOD)*;
 - c. kawasan yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir perpindahan moda; dan
 - d. lokasi pertemuan angkutan umum massal.

Paragraf 2

TPZ Pengalihan Hak Membangun

Pasal 126

- (1) TPZ pengalihan hak membangun/*Transfer of Development Right* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (2) huruf b merupakan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi yang diberikan dalam bentuk peningkatan intensitas pemanfaatan ruang berupa koefisien lantai bangunan yang diberikan dari zona pengirim kepada zona penerima pengalihan hak membangun yang lokasinya ditetapkan dalam peraturan zonasi.
- (2) TPZ pengalihan hak membangun/*Transfer of Development Right* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerapkan bentuk insentif imbalan dan/atau kompensasi.

Pasal 127

- (1) Lokasi TPZ pengalihan hak membangun *Transfer of Development Right* dimuat dalam peta zonasi.
- (2) Lokasi pengalihan hak membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. zona pengirim; dan
 - b. zona penerima.

Pasal 128

- (1) Zona pengirim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 ayat (2) huruf a merupakan zona yang hak membangunnya dapat dialihkan kepada zona penerima.
- (2) Zona pengirim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. zona berfungsi lindung;
 - b. zona rawan bencana;
 - c. zona budidaya dengan kepadatan bangunan rendah;
 - d. zona yang memiliki daya dukung dan daya tampung yang rendah;
 - e. zona pertanian pangan berkelanjutan;
 - f. zona yang memiliki bangunan bersejarah; dan
 - g. zona perlindungan instalasi strategis.

Pasal 129

- (1) Zona penerima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 ayat (2) huruf b merupakan zona yang dapat menerima tambahan hak membangun dari zona pengirim.
- (2) Zona penerima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. kawasan dengan kepadatan sedang hingga tinggi yang memiliki dukungan infrastruktur memadai;

- b. kawasan dengan daya dukung dan daya tampung memadai untuk menerima tambahan intensitas;
- c. kawasan bernilai strategis yang memiliki permintaan pembangunan yang tinggi; dan
- d. kawasan baru yang diarahkan sebagai pengembangan perkotaan.

Pasal 130

- (1) TPZ pengalihan hak membangun dapat diterapkan dengan tujuan antara lain:
 - a. mendorong pembangunan di luar kawasan yang dilindungi/perlu dilestarikan;
 - b. mendorong pembangunan pada kawasan yang dialokasikan dalam rencana tata ruang untuk pembangunan berintensitas tinggi sehingga pola pembangunan menjadi lebih kompak;
 - c. mengoptimalkan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - d. memberikan peluang ekonomi bagi pemilik tanah pada kawasan yang dilindungi atau dilestarikan atau dibatasi pembangunannya.
- (2) Persyaratan penerapan TPZ pengalihan hak membangun/*Transfer of Development Right* meliputi:
 - a. obyek pengalihan dalam pengalihan hak membangun/*Transfer of Development Right* berupa hak membangun yang dinyatakan dalam luas lantai yang dapat dibangun;
 - b. subyek pengalihan hak membangun merupakan pihak pemilik tanah pada area pengirim dan pihak pemilik tanah dan/atau pembangun pada area penerima.

- c. pengalihan dilakukan dari satu pemilik tanah pada area pengirim kepada pemilik tanah lainnya di area penerima;
- d. status tanah dapat berupa tanah hak milik yang dimiliki individu atau Badan Usaha ataupun tanah Negara;
- e. pengalihan tidak mengakibatkan perubahan hak atas tanah,
- f. pengalihan hak membangun/*Transfer of Development Right* tercatat/diadministrasikan oleh Dinas Teknis;
- g. besaran hak membangun yang dapat dialihkan beserta ketentuan lain yang diberlakukan dalam penerapan pengalihan hak membangun ditentukan dalam peraturan zonasi;
- h. hak membangun hanya dapat dialihkan 1 (satu) kali dan berlaku seterusnya; dan
- i. bentuk yang diterima pemilik tanah pada area pengirim sesuai dengan kesepakatan antara pihak di area pengirim dengan pihak di area penerima.

(3) Lokasi zona penerima pengalihan hak membangun dapat berupa:

- a. kawasan terpadu kompak dengan pengembangan konsep Kawasan Berorientasi Transit/*Transit Oriented Development*;
- b. pusat kegiatan primer dan pusat kegiatan sekunder;
- c. kawasan yang dialokasikan untuk pembangunan dengan intensitas tinggi; dan
- d. kawasan yang memiliki rancang kota.

Paragraf 3

TPZ Pemufakatan Pembangunan

Pasal 131

- (1) TPZ pemufakatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (2) huruf c merupakan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi yang diberikan dalam bentuk peningkatan intensitas pemanfaatan ruang yang didasarkan pada pemufakatan pengadaan lahan untuk infrastruktur dan/atau fasilitas publik.
- (2) Peningkatan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. perubahan atau penambahan kegiatan; dan
 - b. penambahan luas lantai.
- (3) TPZ pemufakatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerapkan bentuk insentif imbalan.

Pasal 132

- (1) Lokasi TPZ pemufakatan pembangunan dimuat dalam peta zonasi.
- (2) Lokasi TPZ pemufakatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan zona yang dilalui atau berada di sekitar rencana pembangunan infrastruktur dan/atau fasilitas publik.

Paragraf 4

TPZ Pertampalan Aturan

Pasal 133

- (1) TPZ pertampalan aturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (2) huruf d merupakan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi yang berupa pembatasan intensitas pembangunan melalui penerapan dua atau lebih aturan.

- (2) TPZ pertampalan aturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerapkan bentuk disinsentif pemberian persyaratan tertentu dalam perizinan.
- (3) Pembatasan intensitas pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterapkan antara lain pada:
 - a. kawasan keselamatan operasi penerbangan dengan ketentuan pembatasan tinggi bangunan dan jenis kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. kawasan cagar budaya dengan ketentuan bangunan dan lingkungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - c. kawasan yang diterapkan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah.

Paragraf 5

TPZ Khusus

Pasal 134

- (1) TPZ khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (2) huruf e merupakan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi yang berupa pembatasan pembangunan untuk mempertahankan karakteristik dan/atau objek khusus yang dimiliki zona.
- (2) TPZ khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerapkan bentuk disinsentif pemberian persyaratan tertentu dalam perizinan.
- (3) Lokasi TPZ khusus memenuhi kriteria memiliki objek khusus yang dilindungi oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah.

Paragraf 6

TPZ Pengendalian Pertumbuhan

Pasal 135

- (1) TPZ pengendalian pertumbuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (2) huruf f merupakan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi yang berupa pembatasan pembangunan dalam upaya melindungi karakteristik kawasan.
- (2) TPZ pengendalian pertumbuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerapkan bentuk disinsentif persyaratan tertentu dalam perizinan.
- (3) Pembatasan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana;
 - b. persyaratan khusus pembangunan agar sesuai dengan karakteristik kawasan; dan
 - c. pembatasan intensitas pemanfaatan ruang.

Pasal 136

- (1) Lokasi TPZ pengendalian pertumbuhan dimuat dalam peta zonasi.
- (2) Lokasi TPZ pengendalian pertumbuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria:
 - a. kawasan yang perlu dilindungi karakteristiknya; atau

- b. kawasan yang memiliki daya dukung dan daya tampung terbatas.

Paragraf 7

TPZ Pelestarian Cagar Budaya

Pasal 137

- (1) TPZ pelestarian cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (2) huruf g merupakan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi yang berupa pembatasan pembangunan untuk mempertahankan bangunan dan situs yang memiliki nilai budaya tertentu.
- (2) TPZ pelestarian cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerapkan bentuk disinsentif persyaratan khusus dalam perizinan.
- (3) Persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa persyaratan untuk tidak merubah struktur dan bentuk asli bangunan.

Pasal 138

Lokasi TPZ pelestarian cagar budaya dimuat dalam peta zonasi.

Pasal 139

Contoh integrasi muatan insentif dan disinsentif dalam TPZ tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan ini.

Pasal 140

Contoh muatan insentif dan disinsentif dan TPZ dalam Peraturan Daerah tentang RDTR tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan ini.

BAB VI

WAKTU PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Pasal 141

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

Pasal 142

(1) Insentif dan disinsentif yang diberikan 1 (satu) kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 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 menerus dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 diterapkan selama penerima insentif dan/atau disinsentif masih melaksanakan kegiatan yang dipersyaratkan untuk menerima insentif dan/atau disinsentif.

Pasal 143

(1) Terhadap pemberian insentif dan/atau disinsentif yang diberikan menerus dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 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 144

- (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 145

Penerima insentif dan disinsentif wajib memanfaatkan ruang sesuai dengan kriteria kegiatan pemanfaatan ruang yang dipersyaratkan sebagai penerima insentif dan disinsentif.

Pasal 146

- (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 147

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 148

Pada saat Peraturan Menteri ini berlaku, 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;
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; dan
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,

4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 15/PRT/2012 tentang penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional.

dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri ini.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 149

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

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

23 APRIL 2019

KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2019 NOMOR

DRAFT