



WALIKOTA SERANG PROVINSI BANTEN

PERATURAN WALIKOTA SERANG
NOMOR 20 TAHUN 2020

TENTANG

PENERAPAN PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF
DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SERANG,

- Menimbang:
- a. bahwa dalam rangka terciptanya tertib tata ruang perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang daerah dan memastikan kebijakan pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang menjadi tanggung jawab Walikota sesuai dengan kewenangannya;
 - b. bahwa dengan ditetapkannya beberapa ketentuan yang mengatur terkait Pemberian Insentif dan Kemudahan Investasi di Daerah, serta Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah, maka Peraturan Walikota Nomor 63 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang di Kota Serang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan, sehingga perlu diganti;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu ditetapkan Peraturan Walikota tentang Penerapan Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang;
- Mengingat:
1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
 3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 4. Undang-.....

4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 tahun 2007 tentang Pembentukan Kota Serang di Propinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4748);
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 115 Tahun 2017 Tentang Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1853);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 116 Tahun 2017 tentang Koordinasi Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1854);
10. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Serang Tahun 2010 – 2030 (Lembaran Daerah Kota Serang Tahun 2011 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Serang Nomor 44);
11. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kecamatan Serang dan Kecamatan Cipocok Jaya Tahun 2013-2033 (Lembaran Daerah Kota Serang Tahun 2014 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kota Serang Nomor 77);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN WALIKOTA TENTANG PENERAPAN PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG.

BAB I.....

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Definisi dan Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Serang.
2. Pemerintah adalah Pemerintah Pusat.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Walikota adalah WaliKota Serang.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Walikota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
7. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang yang selanjutnya disebut DPMPSTP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu.
8. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk mendorong mewujudkan pemanfaatan ruang sejalan dengan rencana tata ruang.
9. Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
10. Pemberian Insentif adalah dukungan kebijakan Fiskal dan non Fiskal dari Pemerintah Daerah kepada Masyarakat dan/atau Investor untuk meningkatkan investasi di daerah.
11. Pengenaan Disinsentif adalah kebijakan pengenaan Fiskal dan non Fiskal dari Pemerintah Daerah kepada Masyarakat dan dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah dikarenakan ketidak sesuaian pemanfaatan ruang, pembatasan kegiatan pada suatu kawasan dan/atau melebihi ketentuan intensitas bangunan zonasi kawasan.
12. Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif adalah upaya peningkatan kemampuan 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 pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.
13. Fiskal adalah pengeluaran dan pendapatan yang berupa pajak pemerintah atau berkenaan dengan urusan pajak atau pendapatan Negara.
14. Kemudahan perizinan merupakan Mekanisme 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.

15. Pemberian.....

- bentuk non finansial terhadap pemenuhan kinerja ruang di atas standar ideal yang ditetapkan.
16. Kompensasi adalah ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah Daerah atau masyarakat.
 17. Ketentuan intensitas bangunan adalah ketentuan tata ruang untuk pemanfaatan permukiman, bangunan umum dan campuran dengan ketentuan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangun, Koefisien Dasar Hijau dan Ketinggian Bangunan.
 18. *Transfer Development Right* yang selanjutnya disingkat TDR adalah suatu perangkat pengendalian pemanfaatan lahan yang mendorong pengalihan hak membangun dari suatu tempat/ kawasan yang ingin dipertahankan atau dilindungi yang disebut dengan *sending areas* (area pengirim), menuju tempat/ kawasan yang diharapkan untuk berkembang yang disebut dengan *receiving areas* (area penerima).
 19. *Bonus/Incentive Zoning* adalah imbalan atau kompensasi dari izin peningkatan intensitas dan kepadatan pembangunan berupa penyediaan fasilitas publik.
 20. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat TKPRD adalah Tim yang mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Walikota dalam koordinasi penataan ruang di Daerah.
 21. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.
 22. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
 23. 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 lainnya hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
 24. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang.
 25. Penataan ruang adalah sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
 26. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
 27. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
 28. Tertib tata ruang merupakan kondisi lingkungan yang aman, nyaman, produktif, aman dan berkelanjutan.
 29. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah, rencana struktur ruang wilayah, rencana pola ruang wilayah, penetapan kawasan strategis, arahan pemanfaatan ruang wilayah dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah.
 30. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.
 31. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

32. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
33. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan non pemerintah lain dalam penataan ruang.
34. Peran masyarakat adalah partisipasi aktif masyarakat dalam perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
35. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
36. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
37. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan / atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Bagian Kedua Prinsip

Pasal 2

Prinsip pemberian insentif dan pengenaan disinsentif merupakan perangkat strategi pengendalian pemanfaatan ruang di dalam Prosedur Pemberian Izin Pemanfaatan Ruang untuk mewujudkan tertib tata ruang.

Pasal 3

Penerapan Pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif dilakukan berdasarkan prinsip:

- a. keterpaduan;
- b. pengendalian;
- c. kesetaraan, keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
- d. keberlanjutan;
- e. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- f. keterbukaan atau transparansi;
- g. kebersamaan dan kemitraan;
- h. perlindungan kepentingan umum;
- i. kepastian hukum dan keadilan;
- j. akuntabilitas; dan
- k. efektif dan efisien.

Bagian Ketiga Tujuan

Pasal 4

Penerapan Pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif bertujuan untuk meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dan memastikan kebijakan pemanfaatan ruang yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dapat terwujud.

Bagian.....

Bagian Keempat
Ruang Lingkup

Pasal 5

Ruang Lingkup Penerapan Pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif meliputi:

- a. Bentuk Pemberian Insentif;
- b. Bentuk Pengenaan Disinsentif;
- c. Objek dan Subjek;
- d. kriteria penerapan;
- e. perangkat; dan
- f. prosedur penerapan.

BAB II
BENTUK PEMBERIAN INSENTIF

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 6

- (1) Pemberian Insentif diberikan oleh Pemerintah Daerah berupa imbalan terhadap :
 - a. pelaksanaan kegiatan yang dapat mendorong pengembangan yang sejalan dengan rencana tata ruang;
 - b. kegiatan yang mendukung dan meningkatkan kualitas lingkungan hidup; dan
 - c. kegiatan yang disertai pelaksanaan kegiatan yang mendukung dan meningkatkan kualitas lingkungan hidup.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam bentuk :
 - a. Fiskal; dan
 - b. non fiskal.
- (3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pemberian Insentif Fiskal

Pasal 7

- (1) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a berupa :
 - a. Pemberian keringanan dan/atau penghapusan pajak; dan
 - b. Pengurangan dan/atau penghapusan retribusi.
- (2) Pemberian keringanan pajak dan/atau penghapusan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa :
 - a. keringanan pajak daerah; dan
 - b. pengajuan kepada Pemerintah Daerah untuk keringanan pajak yang dipungut Pemerintah Daerah.
- (3) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan:
 - a. Mendorong kegiatan tertentu untuk menarik minat investasi yang diinginkan untuk berkembang pada kawasan yang dituju;

b.Mendorong.....

- b. Mendorong kegiatan tertentu yang diinginkan agar tidak beralih fungsi; dan
- c. Mendorong penyediaan fasilitas umum oleh masyarakat.

Bagian Ketiga
Pemberian Insentif NonFiskal

Pasal 7

Pemberian insentif non fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b dapat berupa:

- a. kemudahan perizinan;
- b. pemberian kompensasi;
- c. urun saham;
- d. sewa ruang;
- e. penyediaan prasarana dan sarana;
- f. penghargaan; dan/atau
- g. publikasi atau promosi daerah.

Pasal 8

- (1) Pemberian Insentif non fiskal berupa kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, berupa:
 - a. pengurangan/peniadaan retribusi perizinan tertentu bagi kegiatan yang didorong/dirangsang perkembangannya;
 - b. pengurangan waktu proses perizinan;
 - c. percepatan waktu penyelenggaraan koordinasi dengan pihak terkait perizinan dalam pemberian rekomendasi perizinan;
 - d. penyederhanaan prosedur perizinan termasuk kemudahan/percepatan koordinasi dengan sektor terkait dalam proses perizinan; dan
 - e. pelayanan perizinan terpadu satu pintu.
- (2) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan mendorong kegiatan tertentu untuk menarik minat investasi yang diinginkan untuk berkembang pada kawasan yang dituju.
- (3) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota tersendiri.

Pasal 9

- (1) Pemberian Insentif non fiskal berupa pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b, diberikan antara lain:
 - a. masyarakat menunjukkan kinerja ruang yang melampaui kinerja ruang di atas standar ideal yang ditetapkan;
 - b. terjadinya kejadian yang tidak terduga pada kegiatan sesuai pemanfaatan ruang.
- (2) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan jenis kegiatan, nilai kemanfaatan, kemampuan daerah dan skala kepentingan.
- (3) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bertujuan:
 - a. Mendorong masyarakat menghasilkan kinerja ruang di atas standar ideal yang ditetapkan;
 - b. meningkatkan pelayanan kawasan untuk peningkatan kinerja ruang;
 - c. mendorong penyediaan fasilitas pada kawasan.

(4)Pemberian.....

- (4) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Pemberian Insentif non fiskal berupa urun saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c diberikan dalam upaya meningkatkan peran aktif masyarakat turut serta dalam pengendalian lingkungan.
- (2) Pemberian urun saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan melalui ketentuan bagi hasil berdasarkan besaran saham.
- (3) Pemberian urun saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan:
 - a. meningkatkan peran aktif masyarakat dalam pembangunan dengan konsep dasar membangun tanpa menggusur, disertai pembagian keuntungan secara finansial maupun non finansial; dan
 - b. menciptakan rasa memiliki yang tinggi dari para pemangku kepentingan dalam mengimplementasikan serta mengendalikan pemanfaatan ruang.
- (4) Pemberian urun saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dituangkan dalam kesepakatan antara walikota dan masyarakat.

Pasal 11

- (1) Pemberian Insentif non fiskal berupa sewa ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf d, antara lain:
 - a. Penyediaan lahan milik Pemerintah Daerah untuk digunakan/disewa oleh kegiatan tertentu yang didorong perkembangannya;
 - b. Kemudahan pemberian sewa bangunan milik Pemerintah Daerah untuk digunakan/disewa oleh kegiatan tertentu yang didorong perkembangannya.
- (2) Pemberian sewa ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan:
 - a. Mendorong kegiatan tertentu yang diinginkan untuk berkembang pada kawasan yang dituju;
 - b. mengatasi permasalahan keterbatasan kemampuan penyediaan lahan/bangunan;
 - c. berorientasi kepada aspek pengelolaan aset daerah secara lebih optimal; dan
 - d. aspek pemasukan dana secara lebih jelas dan lebih terukur melalui pemanfaatan ruang dengan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik.
- (3) Pemberian sewa ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan kesepakatan antara walikota dan masyarakat.

Pasal 12

- (1) Pemberian Insentif non fiskal berupa penyediaan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf e, berupa:
 - a. pembangunan infrastruktur pendukung untuk kawasan yang baru dikembangkan;
 - b. penyediaan fasilitas pendukung kegiatan untuk mendorong berkembangnya kegiatan yang diinginkan; dan
 - c. pemenuhan skala layanan minimum untuk sarana dan prasarana pendukung.
- (2) Pemberian penyediaan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan:
 - a. Mendorong minat berkembangnya kegiatan yang diinginkan berkembang pada kawasan yang dituju; dan

b.meningkatkan.....

- b. meningkatkan pelayanan kawasan untuk peningkatan kualitas ruang.
- (3) Pemberian penyediaan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 13

- (1) Pemberian Insentif non fiskal berupa penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf f, merupakan bentuk apresiasi Pemerintah Daerah kepada para pihak yang berhasil memberikan manfaat pada tata ruang daerah.
- (2) Penerima penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota berdasarkan pertimbangan yang disampaikan oleh TKPRD.

Pasal 14

- (1) Pemberian Insentif non fiskal berupa publikasi atau promosi daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf g, berupa:
 - a. Billboard;
 - b. Website Pemerintah Daerah;
 - c. Pameran Daerah; dan
 - d. Videotron Daerah
- (2) Pemberian publikasi atau promosi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota berdasarkan pertimbangan yang disampaikan oleh TKPRD.

BAB III BENTUK PENGENAAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu Umum

Pasal 15

- (1) Pengenaan Disinsentif diberikan oleh Pemerintah Daerah berupa pengenaan pembebanan terhadap :
 - a. pelaksanaan kegiatan yang tidak sesuai dengan peruntukan ruang;
 - b. kegiatan yang dibatasi/dihambat perkembangannya pada suatu kawasan; dan
 - c. perubahan intensitas bangunan/kegiatan yang melebihi ketentuan intensitas bangunan.
- (2) Pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam bentuk:
 - a. Fiskal; dan
 - b. non fiskal.
- (3) Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Pengenaan Disinsentif Fiskal

Pasal 16

- (1) Pengenaan Disinsentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 2 huruf a berupa pengenaan tarif pajak/retribusi maksimal.
- (2) Pengenaan tarif pajak/retribusi maksimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

a.pengenaan.....

- a. pengenaan tarif pajak maksimal pada setiap kewajibannya akan pajak yang ditanggung;
 - b. pengenaan tarif retribusi maksimal pada layanan jasa umum, jasa khusus, dan perizinan khusus; dan
 - c. pengenaan penambahan biaya untuk bangunan yang melebihi intensitas bangunan.
- (3) Pengenaan disinsentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dengan memenuhi syarat dan waktu tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

Bagian Ketiga
Pengenaan Disinsentif Non Fiskal

Pasal 17

Pengenaan disinsentif non fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b, dapat berupa:

- a. kewajiban memberi kompensasi;
- b. persyaratan khusus proses perizinan; dan/atau
- c. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

Pasal 18

- (1) Pengenaan disinsentif non fiskal berupa kewajiban memberi kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a, berupa:
 - a. pengenaan biaya dampak pembangunan terhadap kegiatan yang dibatasi dan menimbulkan eksternalitas negatif;
 - b. Pengenaan Pembayaran Jasa Lingkungan atau *Payment for Environment Service*;
 - c. *TDR*; dan/atau
 - d. *Bonus/ Incentive Zoning*.
- (2) Pengenaan biaya dampak pembangunan terhadap kegiatan yang dibatasi dan menimbulkan eksternalitas negatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dalam rentang yang dizinkan sesuai rencana tata ruang dengan kriteria :
 - a. berupa pengenaan biaya dampak pembangunan baru;
 - b. perubahan intensitas bangunan/kegiatan yang melebihi ketentuan intensitas ruang;
 - c. penambahan luas lantai yang menimbulkan eksternalitas; dan
 - d. dibatasi pada dampak fisik dan lingkungan.
- (3) Kompensasi berupa pengenaan Pembayaran Jasa Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berdasarkan asumsi penilaian TKPRD terhadap nilai dampak yang ditimbulkan dari kegiatan usaha.
- (4) Kompensasi berupa *TDR* sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf c, diberi batas paling lama 5 (lima) tahun dengan ketentuan :
 - a. untuk masyarakat yang sudah melaksanakan pengalihan hak pada kawasan area penerima dan sudah mengembalikan kawasan pengirim/asal kepada bentuk semula/sesuai dengan peruntukan;
 - b. Masyarakat yang dikenakan kompensasi *TDR*, dikenakan jaminan berupa deposit sebelum melaksanakan ke fungsi semula pada lahan asal.

(5) Kompensasi.....

- (5) Kompensasi berupa bonus/*incentive zoning* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d untuk memastikan kelestarian lingkungan dan daya dukung alam ditentukan berdasarkan jenis kegiatan, nilai kemanfaatan, dan skala kepentingan, yang meliputi :
 - a. penyediaan dan pengelolaan RTH;
 - b. penyediaan dan pengelolaan resapan air;
 - c. penyediaan fasilitas publik; dan
 - d. penyediaan dan pengelolaan lingkungan.
- (6) Pengenaan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) bertujuan untuk :
 - a. membatasi berkembangnya kegiatan yang tidak diinginkan;
 - b. membatasi pelampauan ketentuan intensitas ruang; dan
 - c. mengurangi biaya akibat eksternalitas negatif.

Pasal 19

- (1) Pengenaan disinsentif non fiskal berupa persyaratan khusus proses perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b, berupa penambahan persyaratan untuk implementasi pemanfaatan ruang melalui proses perizinan.
- (2) Pengenaan persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan pada saat permohonan izin dan/atau hasil pengawasan, pemantauan dan pengendalian dari DPMPTSP yang diberikan paling lama 5 (lima) tahun sesuai dengan pemanfaatan dan kebutuhan tata ruang.
- (3) Pengenaan persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan:
 - a. membatasi berkembangnya kegiatan yang tidak diinginkan; dan
 - b. mengurangi dampak negatif dari berkembangnya kegiatan yang tidak diinginkan antara lain menimbulkan kerusakan atau degradasi lingkungan, stabilitas pasar, dan/ atau kondisi sosial masyarakat.

Pasal 20

- (1) Pengenaan disinsentif non fiskal berupa pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c, antara lain berupa:
 - a. pembatasan prasarana dan sarana penunjang aktivitas permukiman di kawasan lindung;
 - b. pembatasan aliran listrik, ketersediaan air bersih, keterbatasan sarana dan prasarana transportasi pada kawasan permukiman yang dilarang perkembangannya; dan
 - c. pembatasan penyediaan menara stasiun pemancar telekomunikasi
- (2) Pengenaan pembatasan penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan:
 - a. membatasi berkembangnya kegiatan yang tidak diinginkan pada suatu kawasan; dan
 - b. mengurangi dampak negatif dari berkembangnya kegiatan yang tidak diinginkan.

BAB IV OBJEK DAN SUBJEK PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF

Bagian.....

Bagian Kesatu
Objek Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pasal 21

- (1) Objek pengendalian pemanfaatan ruang melalui pemberian insentif dan pengenaan disinsentif berupa Pemanfaatan ruang di kawasan budidaya.
- (2) Objek pemberian insentif dan pengenaan disinsentif di kawasan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui penentuan zona isu.
- (3) Penentuan zona isu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota Ini.

Bagian Kedua
Subjek Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif

Pasal 22

Masyarakat merupakan subjek pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif.

BAB V
KRITERIA PENERAPAN

Bagian Kesatu
Kriteria Teknis

Pasal 23

- (1) Kriteria teknis dalam melakukan penilaian berdasarkan kegiatan pemanfaatan ruang dengan memperhatikan aspek hukum, sosial, budaya, ekonomi dan lingkungan.
- (2) Kriteria teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan TKPRD dalam menentukan pertimbangan pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif.

Pasal 24

Kriteria pemberian insentif untuk pendorongan pemanfaatan ruang antara lain:

- a. kegiatan penggunaan dan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak positif sejalan dengan rencana tata ruang.
- b. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak ekonomi yang positif, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber daya ekonomi; dan
- c. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan.

Pasal 25

Kriteria pengenaan disinsentif untuk pembatasan pemanfaatan ruang meliputi kegiatan penggunaan dan pemanfaatan ruang yang:

- a. dicegah perkembangannya karena keterbatasan daya dukung lingkungan dan prasarana;

b.dibatasi.....

- b. dibatasi pertumbuhan yang melewati persyaratan intensitas ruang; dan
- c. dikurangi karena tidak sejalan dengan rencana tata ruang.

Bagian Kedua
Kriteria Insentif dan Disinsentif Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1
Kriteria pada Kawasan Rawan Banjir

Pasal 26

- (1) Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif pada kawasan rawan banjir bertujuan untuk pengendalian pemanfaatan ruang.
- (2) Kriteria pemberian Insentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap pengurangan beban debit banjir pada suatu kawasan rawan banjir;
 - b. kegiatan pemanfaatan ruang disertai pembuatan sumur resapan dan alokasi lahan untuk penyerapan air;
 - c. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan terjaga dari kerusakan lingkungan; dan
 - d. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut diperlukan untuk kepentingan umum.
- (3) Kriteria pengenaan disinsentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak menambah beban debit banjir pada suatu kawasan rawan banjir;
 - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang akan menyediakan jasa dengan tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik;
 - c. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan diperlukan untuk kepentingan umum.

Pasal 27

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) diberikan insentif fiskal berupa pemberian keringanan pajak dan retribusi.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) diberikan Insentif Non Fiskal berupa:
 - a. kemudahan perizinan;
 - b. pemberian kompensasi;
 - c. pengadaan sarana dan prasarana;
 - d. penghargaan; dan/atau
 - e. publikasi atau promosi daerah.

Pasal 28

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) dikenakan disinsentif fiskal berupa:
 - a. pengenaan tarif pajak dan tarif retribusi maksimal; dan
 - b. pengenaan pajak progresif.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) dikenakan disinsentif non fiskal berupa:

a. kewajiban.....

- a. kewajiban memberi kompensasi; dan
- b. persyaratan khusus proses perizinan.

Paragraf 2

Kriteria pada Kawasan Rawan Kemacetan Lalu Lintas

Pasal 29

- (1) Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif pada Kawasan Rawan Kemacetan Lalu Lintas bertujuan untuk pengendalian pemanfaatan ruang dan langkah pencegahan peningkatan kemacetan.
- (2) Kriteria pemberian Insentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. kegiatan pemanfaatan ruang dengan penyediaan lahan yang berdampak mengatasi meningkatnya bangkitan lalu-lintas; dan
 - b. kegiatan pemanfaatan ruang diperlukan dalam mengatasi bangkitan lalu-lintas.
- (3) Kriteria pengenaan disinsentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan bangkitan berdampak terhadap kemacetan lalu-lintas; dan
 - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang kurang menyediakan lahan yang menyebabkan digunakannya bagian jalan.

Pasal 30

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) diberikan insentif fiskal berupa pemberian keringanan pajak dan retribusi.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) diberikan insentif non fiskal berupa:
 - a. Pemberian kompensasi;
 - b. penyediaan prasarana dan sarana;
 - c. penghargaan; dan
 - d. publikasi atau promosi daerah.

Pasal 31

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) dikenakan disinsentif fiskal berupa:
 - a. Pengenaan tarif pajak dan tarif retribusi maksimal; dan
 - b. Pengenaan pajak progresif.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) dikenakan disinsentif non fiskal berupa:
 - a. kewajiban memberi kompensasi;
 - b. persyaratan khusus proses perizinan; dan/atau
 - c. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

Paragraf 3

Kriteria Pada Pemanfaatan Ruang Dengan Luas RTH Melebihi Ketentuan

Pasal 32

- (1) Pemanfaatan ruang dengan alokasi luas RTH melebihi ketentuan diberikan insentif bertujuan untuk pengendalian pemanfaatan ruang.

(2)Kriteria.....

- (2) Kriteria pemberian Insentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. kegiatan pemanfaatan ruang dengan alokasi luas RTH melebihi ketentuan;
 - b. alokasi luas RTH ditujukan untuk menjaga ketersediaan lahan sebagai resapan air; dan
 - c. alokasi luas RTH sebagai sarana pengaman lingkungan.

Pasal 33

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 diberikan insentif fiskal berupa pemberian keringanan pajak dan retribusi.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 diberikan insentif non fiskal berupa:
 - a. Kemudahan perizinan;
 - b. Pemberian kompensasi;
 - c. penyediaan prasarana dan sarana; dan
 - d. penghargaan.

Paragraf 4

Kriteria Pada Kawasan Perbatasan

Pasal 34

- (1) Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif pada kawasan perbatasan bertujuan untuk pengendalian pemanfaatan ruang.
- (2) Kriteria pemberian Insentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. Kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga terjadinya perubahan alih fungsi lahan karena perbedaan peruntukan dengan wilayah yang berbatasan dengan daerah lain;
 - b. Kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak berkembangnya kawasan penyangga pada wilayah perbatasan daerah; dan
 - c. kegiatan pemanfaatan ruang diperlukan guna melindungi kesesuaian ruang kawasan perbatasan daerah.
- (3) Kriteria pengenaan disinsentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terjadinya alih fungsi lahan; dan
 - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang mengganggu kelestarian lingkungan, dan memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan.

Pasal 35

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) diberikan insentif fiskal berupa pemberian keringanan pajak dan retribusi.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) diberikan insentif non fiskal berupa:
 - a. kemudahan perizinan;
 - b. pemberian kompensasi;

c.urun.....

- c. urun saham;
- d. penyediaan prasarana dan sarana;
- e. penghargaan; dan
- f. publikasi atau promosi daerah.;

Pasal 36

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) dikenakan disinsentif fiskal berupa:
 - a. pengenaan tarif pajak dan tarif retribusi maksimal; dan
 - b. pengenaan pajak progresif.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) dikenakan disinsentif non fiskal berupa:
 - a. kewajiban memberi kompensasi;
 - b. persyaratan khusus proses perizinan; dan
 - c. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

Paragraf 5

Kriteria Pada Penataan Sektor Informal

Pasal 37

- (1) Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif pada penataan sektor informal bertujuan untuk pengendalian pemanfaatan ruang.
- (2) Kriteria pemberian Insentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. Kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak positif terhadap upaya meningkatkan perkembangan sektor informal;
 - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, sesuai dengan peruntukan dan tidak merusak lingkungan; dan
 - c. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberi manfaat untuk melayani dan melindungi kepentingan usaha mikro.
- (3) Kriteria pengenaan disinsentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang mengganggu ketertiban lingkungan, dan memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk melanggar aturan;
 - b. kegiatan pemanfaatan ruang melanggar sepadan; dan
 - c. kegiatan pemanfaatan ruang yang berdampak eksternalitas negatif.

Pasal 38

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) diberikan insentif fiskal berupa pemberian keringanan pajak dan retribusi.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) diberikan insentif non fiskal berupa:
 - a. Kemudahan perizinan;
 - b. Pemberian kompensasi;
 - c. Urun saham;
 - d. Sewa ruang;
 - e. penyediaan prasarana dan sarana;
 - f. penghargaan; dan
 - g. publikasi atau promosi daerah.

Pasal 39

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3) dikenakan disinsentif fiskal berupa:
 - a. pengenaan tarif pajak dan tarif retribusi maksimal; dan
 - b. pengenaan pajak progresif.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3) dikenakan disinsentif non fiskal berupa:
 - a. kewajiban memberi kompensasi;
 - b. TDR;
 - c. persyaratan khusus proses perizinan; dan
 - d. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

Paragraf 6

Kriteria Pada Pemerataan Akselerasi Pemanfaatan Ruang

Pasal 40

- (1) Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif pada bertujuan untuk pengendalian pemanfaatan ruang.
- (2) Kriteria pemberian Insentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap meningkatnya akselerasi pemanfaatan ruang;
 - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menciptakan pemanfaatan lahan maksimal; dan
 - c. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak pemerataan peningkatan pemanfaatan ruang yang sesuai tata ruang.
- (3) Kriteria pengenaan disinsentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang sudah berjalan namun tidak sesuai dengan peruntukan ruang;
 - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang yang mengganggu fungsi kawasan;
 - c. kegiatan pemanfaatan ruang melebihi insensitas ruang.

Pasal 41

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) diberikan insentif fiskal berupa pemberian keringanan pajak dan retribusi.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) diberikan insentif non fiskal berupa:
 - a. kemudahan perizinan;
 - b. pemberian kompensasi;
 - c. urun saham;
 - d. sewa ruang;
 - e. penyediaan prasarana dan sarana;
 - f. penghargaan; dan
 - g. publikasi atau promosi daerah.;

Pasal 42

- (1) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) dikenakan disinsentif fiskal berupa:

a. pengenaan.....

- a. pengenaan tarif pajak dan tarif retribusi maksimal; dan
 - b. pengenaan pajak progresif.
- (2) Pemanfaatan ruang dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) dikenakan disinsentif non fiskal berupa:
- a. kewajiban memberi kompensasi berupa Pengenaan biaya dampak pembangunan terhadap kegiatan yang dibatasi dan menimbulkan eksternalitas negatif, *TDR*, Pengenaan Pembayaran Jasa Lingkungan dan *Incentive Zoning*
 - b. persyaratan khusus proses perizinan; dan
 - c. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

BAB VI PERANGKAT

Pasal 43

- (1) Perangkat dalam penerapan pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh :
 - a. Walikota;
 - b. DPMPTSP;
 - c. Perangkat Daerah; dan
 - d. TKPRD.
- (2) Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a perangkat yang menetapkan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dengan Keputusan Walikota.
- (3) DPMPTSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b perangkat yang menjalankan proses pelaksanaan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif melalui proses perizinan.
- (4) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c perangkat yang dapat mengusulkan kepada DPMPTSP sesuai dengan urusan pemerintahan daerah yang terkait.
- (5) TKPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d perangkat yang memberikan pertimbangan terhadap pemberian dan pengenaan disinsentif.

BAB VII PROSEDUR PENERAPAN

Bagian Kesatu Tahapan penerapan

Pasal 44

- (1) Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan tahapan yang meliputi perencanaan, pengusulan dan penetapan.
- (2) Perencanaan, pengusulan dan penetapan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan perencanaan tata ruang.
- (3) Usulan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif disampaikan kepada TKPRD untuk mendapatkan pertimbangan, penilaian dan rekomendasi.
- (4) Pemberian Insentif dan pengenaan disinsentif ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Bagian

Bagian Kedua
Tata Cara Pemberian Insentif Dan Pengenaan Disinsentif

Paragraf 1
Tata Cara Pemberian Insentif

Pasal 45

- (1) Usulan pemberian insentif diajukan oleh DPMPTSP disampaikan kepada TKPRD berdasarkan pada:
 - a. berkas pengajuan perizinan;
 - b. masyarakat pemohon;
 - c. data hasil pengawasan dan pengendalian DPMPTSP dan/atau Perangkat Daerah terkait.
- (2) TKPRD melakukan kajian berdasarkan kriteria teknis dan peninjauan lapangan;
- (3) Rekomendasi pemberian insentif disampaikan TKPRD kepada Walikota.
- (4) Walikota memberikan intruksi kepada DPMPTSP terkait pelaksanaan rekomendasi TKPRD tentang pemberian insentif fiskal dan insentif non fiskal berupa kemudahan perizinan.
- (5) Pemberian insentif non fiskal berkaitan dengan anggaran dialokasikan pada anggaran daerah tahun selanjutnya dan dimuat dalam Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Paragraf 2
Tata Cara Pengenaan Disinsentif

Pasal 46

- (1) Usulan pemberian disinsentif diajukan oleh DPMPTSP disampaikan kepada TKPRD berdasarkan pada:
 - a. berkas pengajuan perizinan;
 - b. pengaduan masyarakat;
 - c. data hasil pengawasan dan pengendalian DPMPTSP dan/atau Perangkat Daerah terkait.
- (2) Kelompok kerja pemanfaat dan pengendalian pemanfaatan ruang TKPRD melakukan kajian berdasarkan kriteria teknis dan peninjauan lapangan;
- (3) Dalam penilaian terkait pemberian disinsentif non fiskal berupa kewajiban memberi kompensasi dilakukan bersama dengan konsultan yang ditunjuk masyarakat subjek pengenaan disinsentif.
- (4) Dalam hal masyarakat subjek pengenaan disinsentif tidak menunjuk konsultan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3), masyarakat subjek pengenaan disinsentif menandatangani surat persetujuan untuk diberikan penilaian sepenuhnya oleh TKPRD.
- (5) Rekomendasi pemberian disinsentif disampaikan TKPRD kepada Walikota.
- (6) Walikota memberikan instruksi kepada DPMPTSP terkait pelaksanaan rekomendasi TKPRD tentang pengenaan disinsentif fiskal dan disinsentif non fiskal berupa persyaratan khusus proses perizinan.
- (6) Pemberian disinsentif non fiskal berupa kewajiban memberi kompensasi dan pembatasan penyediaan prasarana dan sarana mulai dilaksanakan pada tahun berikutnya dan dimuat dalam Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Bagian

Bagian ketiga
Kewajiban Penerima Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif

Pasal 47

- (1) Masyarakat penerima pemberian insentif dan pengenaan disinsentif wajib memanfaatkan ruang dengan memenuhi kriteria yang telah ditetapkan perencanaan tataruang, zonasi dalam RDTR dan Zona Isu Pemberian Insentif dan Pengenaan Insentif.
- (2) Zona isu pemberian insentif dan pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota Ini.

Bagian keempat
Pencabutan Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif

Pasal 48

- (1) Pencabutan Pemberian Insentif dilakukan Walikota dalam hal:
 - a. penerima insentif tidak memenuhi kewajiban perlindungan terhadap pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. penerima insentif tidak mentaati norma, standar, prosedur dan kriteria pemberian insentif;
 - c. pemanfaatan ruang yang ada telah dialihfungsikan oleh penerima insentif kedalam kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Pencabutan Pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui tahap:
 - a. Pemberian peringatan pertama;
 - b. Pemberian peringatan kedua; dan
 - c. Pemberian peringatan ketiga dilanjutkan dengan pencabutan insentif dan pengembalian pada tahun berjalan.
- (3) Pencabutan Pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan berdasarkan hasil pelaporan pengendalian dan pengawasan.

Pasal 49

- (1) Pencabutan Pengenaan Disinsentif dilakukan Walikota setelah persyaratan pencabutan pengenaan disinsentif terpenuhi.
- (2) Pencabutan Pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan hasil pelaporan pengendalian dan pengawasan.

Bagian kelima
Pembinaan, Pengendalian dan Pengawasan

Pasal 50

- (1) Pembinaan terhadap penerapan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dilakukan oleh TKPRD.

(2) Pengendalian.....

- (2) Pengendalian dan pengawasan teknis terhadap penerapan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dilaksanakan DPMPTSP bersamadengan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan terkait.

Bagian keenam
Pelaporan

Pasal 50

- (1) Perangkat Daerah melaporkan hasil pengendalian pemanfaatan ruang daerah kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah selaku Ketua TKPRD.
- (2) Hasil pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan dalam bentuk laporan tertulis dan dapat dilengkapi dengan peta.
- (3) Laporan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan secara periodik paling sedikit 6 (enam) bulan sekali.

Pasal 51

- (1) Kepala DPMPTSP memberikan rekapitulasi laporan pelaksanaan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif kepada Walikota.
- (2) Periode pelaporan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilaporkan setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (3) Masyarakat yang mendapatkan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif memberikan laporan terhadap pemanfaatan insentif dan disinsentif serta pelaksanaannya 1 (satu) bulan setelah selesainya pelaksanaan pembangunan lokasi dimaksud kepada Walikota melalui DPMPTSP.

Pasal 52

Walikota melaporkan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang daerah kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah selaku Ketua TKPRD.

BAB VIII
PENDANAAN

Pasal 53

- (1) Penerapan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan sumber pendanaan lain yang sah dan tidak mengikat.
- (2) Pemerintah Daerah wajib mengalokasikan anggaran penerapan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sesuai kemampuan keuangan Daerah.

BAB IX
SANKSI

Pasal 54

- (1) Pengenaan sanksi dilakukan dalam hal terjadi pelanggaran pemanfaatan ruang.

(2) Pelanggaran.....

- (2) Pelanggaran pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diidentifikasi setelah dilakukan pemantauan oleh tim pemantau TKPRD yang dilakukan setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (3) Pelanggaran pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa salah satu atau gabungan diantara jenis penyimpangan yang meliputi:
 - a. memanfaatkan ruang dengan izin Pemanfaatan Ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya;
 - b. memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang sesuai dan tidak sesuai dengan peruntukannya;
 - c. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan;
 - d. melanggar ketentuan koefisien lantai bangunan yang telah ditentukan;
 - e. melanggar ketentuan koefisien dasar bangunan dan koefisien dasar hijau;
 - f. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan;
 - g. tidak menyediakan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam izin Pemanfaatan Ruang, insentif dan disinsentif;
 - h. memanfaatkan ruang tanpa izin Pemanfaatan Ruang di lokasi yang sesuai dengan peruntukannya;
 - i. memanfaatkan ruang tanpa izin Pemanfaatan Ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya; dan
 - j. Tidak menjalankan ketentuan yang dipersyaratkan untuk menerima Insentif/Disinsentif.
- (4) Walikota menjatuhkan sanksi berdasarkan laporan rekomendasi Ketua TKPRD sesuai dengan ketentuan peraturan-perundang-undangan.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 55

- (1) Badan hukum atau perorangan yang sudah melakukan kegiatan pembangunan dan/atau sudah beroperasi yang tidak sesuai dengan tata ruang sebelum berlakunya Peraturan Walikota ini wajib mengajukan permohonan pengenaan disinsentif.
- (2) Pengajuan permohonan disinsentif dilaksanakan paling lambat 5 (lima) bulan setelah Peraturan Walikota ini diundangkan.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 56

Pada saat Peraturan Walikota ini mulai berlaku, Peraturan Walikota Nomor 63 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif Dalam Pemanfaatan Ruang Di Kota Serang (Berita Daerah Kota Serang Tahun 2017 Nomor 63), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 57

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar....

Agar setiap orang dapat mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini, dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Serang.

Ditetapkan di Serang
pada tanggal 25 Juni 2020

WALIKOTA SERANG, 



SYAFRUDIN

Diundangkan di Serang
pada tanggal 26 Juni 2020

SEKRETARIS DAERAH KOTA SERANG,



Tb. URIP HENUS

BERITA DAERAH KOTA SERANG TAHUN 2020 NOMOR 20

LAMPIRAN I
 PERATURAN WALIKOTA SERANG
 NOMOR 20 TAHUN 2020
 TENTANG : PENERAPAN PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN
 DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

ZONA ISU, ISU KUALITAS LINGKUNGAN, SASARAN DAN BENTUK INSENTIF/DISINSENTIF

zona/Zona Isu		Isu Kualitas Lingkungan	Peraturan	Kebijakan Ruang	Sasaran Pemberian Insentif/Disinsentif	Bentuk Insentif/Disinsentif
I	Sub BWP 3 RDTR/PZ Kec. Serang dan Kec. Cipocok Jaya					
	Koridor Jl. Ahmad Yani- Jl. Sudirman dan Koridor Lingkar Selatan	Kemacetan Lalulintas dikarenakan penggunaan ruas jalan menjadi lahan Parkir	Penyediaan Fasilitas Parkir untuk umum hanya dapat diselenggarakan di luar Ruang Milik Jalan (UU No..22 Tahun 2009)	Kewajiban menyediakan area parkir umum dalam lingkungan, menyediakan jalur pelambatan sebelum masuk kavling, menyediakan jalur pejalan kaki	mencegah penambahan area kemacetan	Fiskal : kewajiban membayar kompensasi, tarif pajak maksimal sesuai ketentuan
						kewajiban membayar kompensasi selisih dari melebihi garis sempadan minimal muka bangunan
						Non Fiskal : pembatasan penyediaan sarana dan prasarana, pemberian persyaratan khusus perizinan, pembatasan masa perizinan lebih pendek dari masa normal
					Usaha khusus perparkiran	Fiskal : keringanan pajak, Density Bonus
						Non Fiskal : pengurangan waktu

zona/Zona Isu		Isu Kualitas Lingkungan	Peraturan	Kebijakan Ruang	Sasaran Pemberian Insentif/Disinsentif	Bentuk Insentif/Disinsentif
						perizinan, bantuan asuransi bencana, pemda urun saham, dukungan infrastruktru
		potensi banjir dan genangan	Membuat sumur resapan dan mengalokasikan lahan dengan luas tertentu yang tetap bisa menyerap air tatkala hujan (UU 32 Tahun 2009)	setiap bangunan wajib membuat minimum 1 (satu) sumur resapan dan dianjurkan untuk membuat biopori/kolam resapan	Usaha Pengendalian banjir	Fiskal : kewajiban membayar kompensasi, tarif pajak maksimal sesuai ketentuan
						Non Fiskal : membuat sumur resapan, biopori/kolam resapan
II	Sub BWP 5 RDTR/PZ Kec. Serang dan Kec. Cipocok Jaya					
	Penataan Kawasan Pasar Royal dan Pasar Lama	Kemacetan Lalulintas karena penggunaan ruang milik jalan parkir dan sektor Informal	fasilitas parkir di dalam rumija dapat diselenggarakan di tempat tertentu jalan kota yang harus dinyatakan dengan rambu LL dan/atau Marka Jalan (UU No..22 Tahun 2009)	mengelola dan menata ruang untuk sektor informal kawasan pasar Royal	Mengurangi dampak eksternalitas negatif, terganggunya hak pengguna jalan	Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas untuk mengoptimalkan penggunaan jaringan jalan
		sektor Informal mengganggu hak pengguna jalan				pemberian prioritas keselamatan dan kenyamanan pejalan kaki dengan membangun Skywalk di Royal oleh kerjasama Pemda dan Swasta.
						Row Jalan yang kurang memadai perlu dikopensasi dengan realisasi Sky Walk untuk kebutuhan Pedistrian
						Penataan marka jalan dan Electronic road pricing
						Pengenaan biaya dampak

zona/Zona Isu		Isu Kualitas Lingkungan	Peraturan	Kebijakan Ruang	Sasaran Pemberian Insentif/Disinsentif	Bentuk Insentif/Disinsentif
						pembangunan (Kompensasi) atas pembangunan baru
						Urun saham bagi bangunan lama yang masih produktif
						Penyediaan ruang untuk sektor Informal
III	Blok 2A, 2B, 2C dan Blok 2D; 7A dan Blok 7B; Blok 3A dan Blok 3B; Blok 20C; Blok 19A dan Blok 19C; dan Blok 18A, 18B, 18C dan Blok 18D					
	Zona strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi baru Serang-Cipocok	mendorong investasi untuk mewujudkan akselerasi pemanfaatan ruang	Pengendalian kesesuaian penggunaan lahan (UU No 26 tahun 2007)	zona strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi RDTR /PZ Kec. Serang dan Kec. Cipocok Jaya	menciptakan highest and best used of land.	Fiskal : Keringanan biaya pajak
						Non Fiskal: Kemudahan perijinan, penyediaan sarana dan prasarana
IV	Pola Ruang RTRW Kota Serang					
	pemerataan akselerasi pemanfaatan ruang	mendorong investasi untuk mewujudkan akselerasi pemanfaatan ruang	Pengendalian kesesuaian penggunaan lahan (UU No 26 tahun 2007)	zona Budidaya RTRW Kota Serang	menciptakan highest and best used of land.	Fiskal : Keringanan biaya pajak
						Non Fiskal: Kemudahan perijinan, penyediaan sarana dan prasarana

zona/Zona Isu		Isu Kualitas Lingkungan	Peraturan	Kebijakan Ruang	Sasaran Pemberian Insentif/Disinsentif	Bentuk Insentif/Disinsentif
						pemberian Incentive Zoning dengan imbalan penyediaan fasilitas publik, pemberian imbalan penyediaan infrastruktur
V	Kawasan Wilayah Perbatasan Kota Serang					
	Kawasan perbatasan berbeda peruntukan	pengecahan alih fungsi lahan	kawasan penyangga perbatasan	pengembangan kawasan penyangga pada wilayah perbatasan Kota Serang	penguatan pembatasan agar tidak terkena dampak pencemaran	Fiskal : kewajiban membayar kompensasi diatas 50% dari luas blok peruntukan, tarif pajak maksimal sesuai ketentuan
						Non Fiskal : pembatasan penyediaan sarana dan prasarana, pemberian persyaratan khusus perizinan, pembatasan masa perizinan lebih pendek dari masa normal, Transfer Development Right
						Pemda menyediakan Lahan Untuk TDR sesuai peruntukan
V1	Bangunan /fungsi Kegiatan tidak sesuai dengan peruntukan kawasan					
	1 Bangunan/fungsi sudah ada sebelum peraturan Ruang berlaku	menggangu pola ruang kawasan sekitarnya	membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan tataruang	Disinsentif untuk membatasi pertumbuhan dan mengurangi kegiatan	pengecahan perilaku tidak ideal	Fiskal : Pengenaan pajak yang tinggi, pengenaan biaya dampak/kompensasi
						Non Fiskal : Transfer Development Right
						Pemda menyediakan Lahan Untuk TDR sesuai peruntukan
						memberikan incentive Zoning

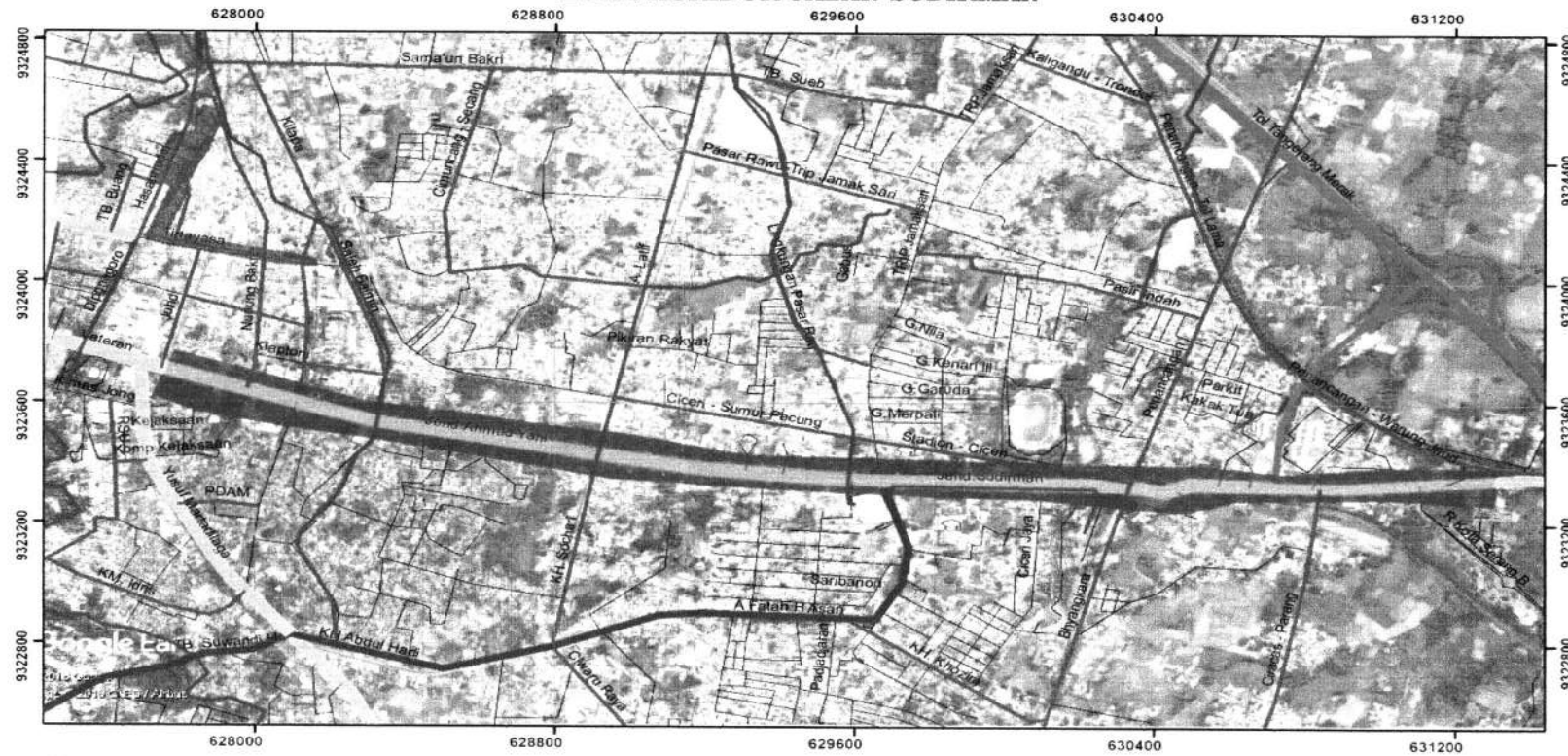
zona/Zona Isu	Isu Kualitas Lingkungan	Peraturan	Kebijakan Ruang	Sasaran Pemberian Insentif/Disinsentif	Bentuk Insentif/Disinsentif
					pada saat perpindahan pada kesesuaian peruntukan
2 Bangunan/fungsi menyalahi tata ruang	Merubah fungsi kawasan	mengganggu fungsi kawasan yang bersangkutan	melanggar Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Pola Ruang	Membatasi berkembangnya kegiatan yang tidak diinginkan	fiskal : Pengenaan tarif pajak maksimal pada setiap kewajibannya akan pajak yang ditanggung, Pengenaan pajak progresif untuk kawasan yang menimbulkan dampak negatif, kewajiban kompensasi berupa pengenaan biaya dampak, pengenaan pembayaran jasa lingkungan
					Nonfiskal : TRD, persyaratan khusus proses perijinan, pembatasan sarana dan prasarana

↓ WALIKOTA SERANG, 8

 ↓ SYAFRUDIN

LAMPIRAN II
 PERATURAN WALIKOTA SERANG
 NOMOR : 20 TAHUN 2020
 TENTANG : PENERAPAN PEMBERIAN INSENTIF DAN
 PENGENAAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN
 PEMANFAATAN RUANG

ZONASI ISU DISINSENTIF DAN DISINSENTIF
ZONA KORIDOR JALAN SUDIRMAN

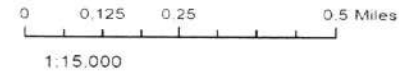


Zona Isu Koridor Jl. Ahmad Yani - Jl. Sudirman

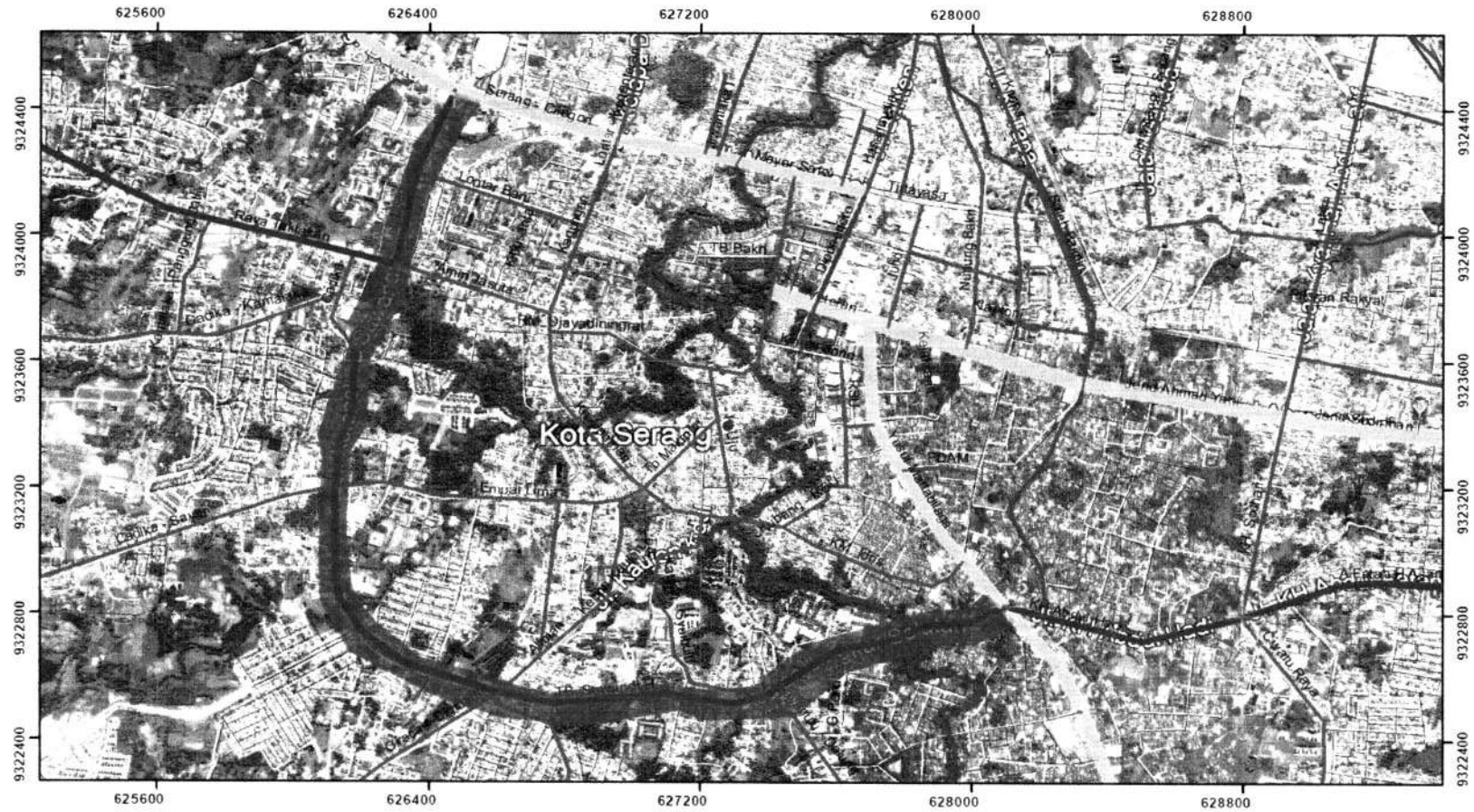


Legenda

- Disinsentif
- Jl. Provinsi
- Jl. Lokal
- Jl. Kota
- Jl. Toll
- Jl. Lingkungan / Lain
- Jl. Nasional
- Jl. Kabupaten







ZONA KORIDOR LINGKAR SELATAN



Zona Isu Koridor Lingkar Selatan



Legenda

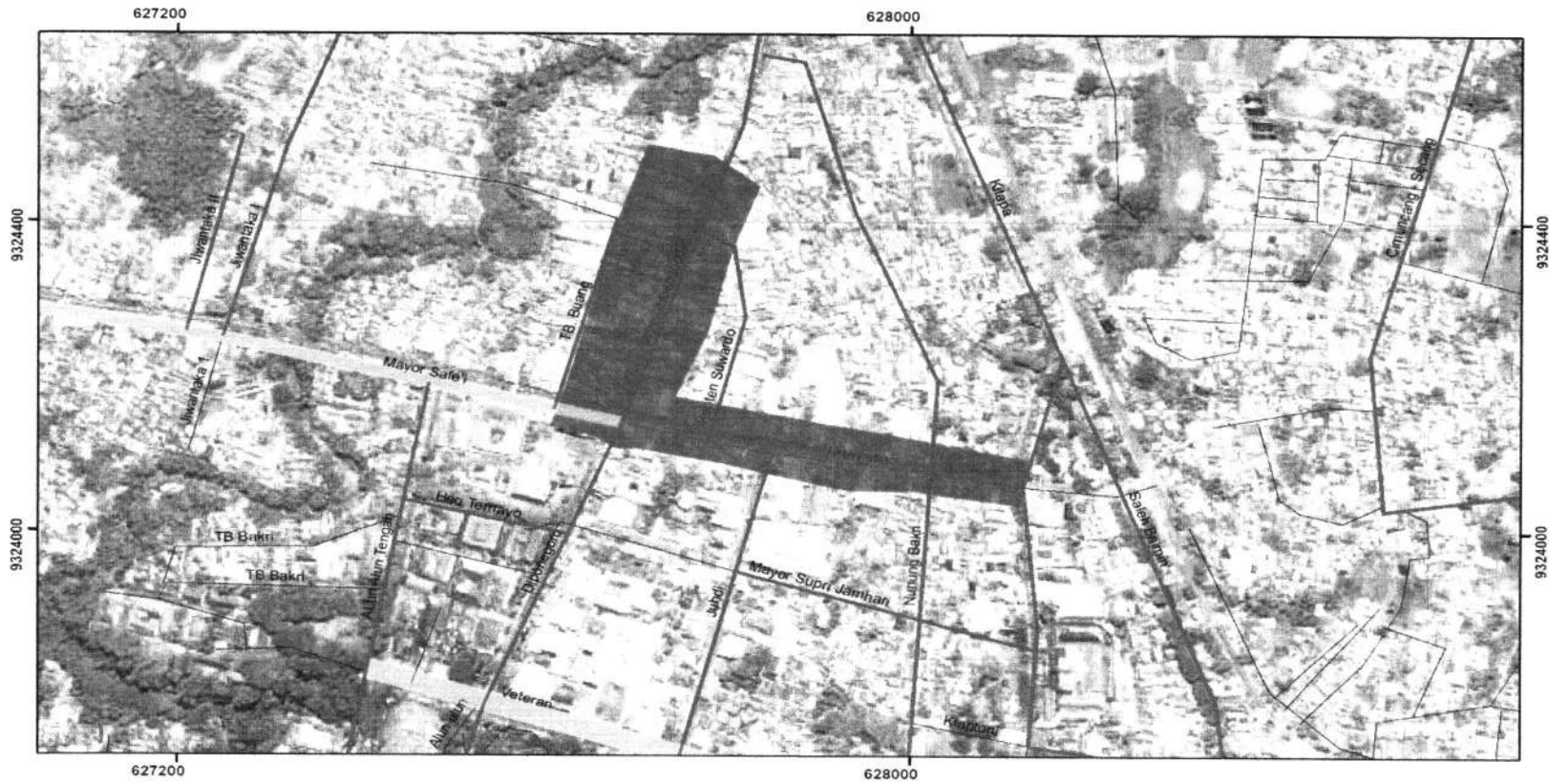
- | | | |
|--|---|---|
|  Distrik |  Jl. Provinsi |  Jl. Lokal |
|  Jl. Kota |  Jl. Tol |  Jl. Lingkungan Lain |
|  Jl. Nasional |  Jl. Kabupaten | |



0 0.15 0.3 0.6 Miles

1:15.500

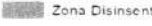







ZONA PENATAAN KAWASAN ROYAL DAN PASAR LAMA

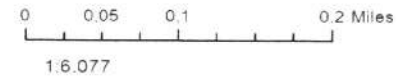


Zona Isu Penataan Kawasan Pasar Royal dan Pasar Lama

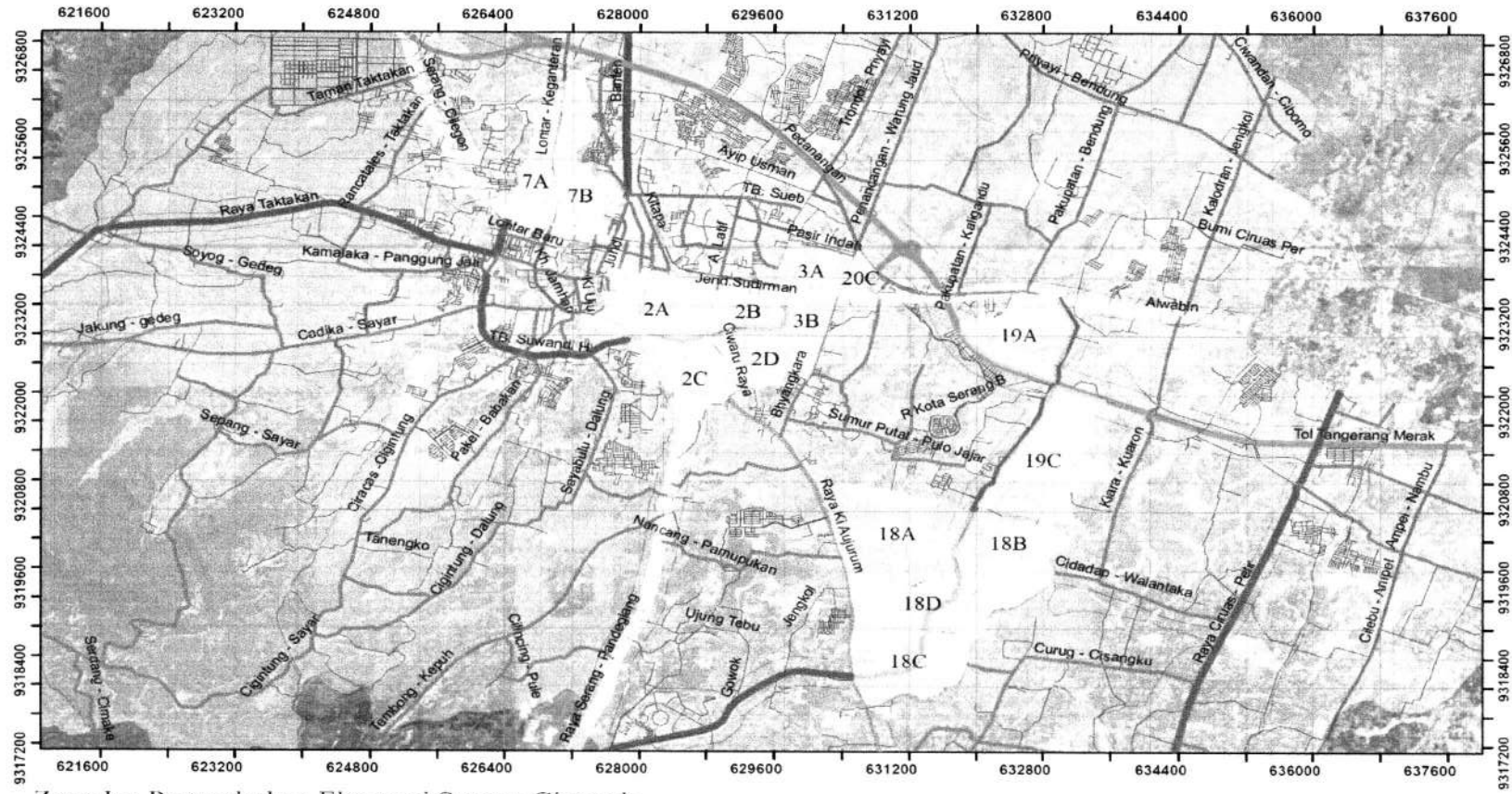


Legenda

- | | | |
|--|---|---|
|  Zona Disinsentif |  Jl. Provinsi |  Jl. Lokal |
|  Jl. Kota |  Jl. Toll |  Jl. Lingkungan / Lain |
|  Jl. Nasional |  Jl. Kabupaten | |



ZONA STRATEGIS DARI SUDUT KEPENTINGAN PERTUMBUHAN EKONOMI BARU



Zona Isu Pertumbuhan Ekonomi Serang-Cipocok



Legenda	
	Kota Serang
	Kecamatan
	Desa
	Jalan Arteri
	Jalan Kolektor
	Jalan Lokal
	Perumahan
	Industri
	Pertambangan
	Perikanan
	Perkebunan
	Hutan
	Air

