

# LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI



NOMOR : 5

2014

SERI : E

---

## PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI NOMOR 05 TAHUN 2014

### TENTANG

### PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KOTA BEKASI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

**WALIKOTA BEKASI,**

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan tata ruang yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi, maka dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang perlu diberikan insentif dan disinsentif oleh Pemerintah Kota Bekasi.
- b. bahwa berdasarkan Pasal 169 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan dengan pemberian insentif dan disinsentif.
- c. bahwa kebutuhan akan ruang-ruang publik yang lebih luas dan peningkatan ruang-ruang terbuka hijau sudah dirasakan sangat dibutuhkan oleh masyarakat Kota Bekasi.
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu ditetapkan Peraturan Daerah Kota Bekasi Tentang Pemberian Insentif dan Disinsentif Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kota Bekasi.

- Mengingat : 1. Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke - 4.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

8. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
9. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
12. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
13. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian jo. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2702);

15. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3747);
17. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal Di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4861);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5098);
19. 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);
20. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk Dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);

21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota;
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2011 tentang Pedoman Pemberian Hibah dan Bantuan Sosial yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 39 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2011 tentang Pedoman Pemberian Hibah dan Bantuan Sosial yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;
24. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 03 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Wajib dan Pilihan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2008 Nomor 3 Seri E);
25. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2008 tentang Dinas Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2008 Nomor 6 Seri D) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2008 tentang Dinas Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2012 Nomor 8 Seri D);
26. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 09 Tahun 2008 tentang Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2008 Nomor 9 Seri D);

27. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 03 Tahun 2010 tentang Pajak Parkir (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2010 Nomor 3 Seri B);
28. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 04 Tahun 2011 tentang Pajak Air Tanah (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 4 Seri B);
29. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 13 Seri E).
30. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 16 Tahun 2011 tentang Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan, perdagangan dan industri oleh pengembang di Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 16 Seri E);
31. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 17 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang. (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 17 Seri E);
32. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 02 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2012 Nomor 2 Seri B);
33. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 09 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2012 Nomor 9 Seri C);
34. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 15 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2012 Nomor 15 Seri C);

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BEKASI**

**DAN**

**WALIKOTA BEKASI**

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KOTA BEKASI.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Bekasi.
2. Pemerintah adalah Pemerintah Pusat.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Walikota adalah Walikota Bekasi.
5. Kepala Dinas Tata Kota adalah Kepala Dinas Tata Kota Kota Bekasi.
6. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah Kota Bekasi.
7. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
8. 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.
9. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang.
10. Penataan Ruang adalah sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
11. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.

12. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
13. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang selanjutnya disingkat RTRWK adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kota, yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kota, rencana struktur ruang wilayah kota, rencana pola ruang wilayah kota, penetapan kawasan strategis kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.
14. Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi selanjutnya disingkat RDTRK adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.
15. 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.
16. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
17. Cagar budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa Benda cagar budaya, Bangunan cagar budaya, Struktur cagar budaya, Situs cagar budaya, dan Kawasan Cagar budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan.
18. Kawasan Cagar Budaya adalah satuan ruang geografis yang memiliki dua Situs Cagar Budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas.
19. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan tertentu dalam suatu pengembangan kota secara keseluruhan.
20. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penataan ruang.
21. Peran masyarakat adalah partisipasi aktif masyarakat dalam perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
22. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk mendorong pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
23. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.



24. Pemberian Insentif dan 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.
25. Fiskal adalah pengeluaran dan pendapatan yang berupa pajak pemerintah atau berkenaan dengan urusan pajak atau pendapatan Negara.
26. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau, dimanfaatkan orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang di untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
27. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut 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.
28. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
29. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
30. 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.
31. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
32. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
33. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
34. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Walikota untuk melaksanakan verifikasi usulan pemberian insentif dan disinsentif dari Dinas Tata Kota
35. Kompensasi adalah ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah Kota atau masyarakat.

36. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat BKPRD adalah badan bersifat ad-hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang di Kota Bekasi dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Walikota dalam koordinasi penataan ruang di Kota Bekasi.

## **BAB II**

### **AZAS, MAKSUD, TUJUAN, MANFAAT, SASARAN DAN LINGKUP**

#### **Pasal 2**

- (1) Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Bekasi diselenggarakan berdasarkan asas:
  - a. keterpaduan;
  - b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
  - c. keberlanjutan;
  - d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
  - e. keterbukaan;
  - f. kebersamaan dan kemitraan;
  - g. perlindungan kepentingan umum;
  - h. kepastian hukum dan keadilan; dan
  - i. akuntabilitas.
- (2) Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Penataan Ruang Ruang diselenggarakan dengan maksud:
  - a. meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan
  - c. meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.
- (3) Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota diselenggarakan dengan tujuan:
  - a. memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang;
  - b. meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan;
  - c. mewujudkan rencana tata ruang Kota Bekasi sebagai tempat hunian dan usaha kreatif yang nyaman dengan peningkatan kualitas lingkungan hidup yang berkelanjutan.
- (4) Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota diselenggarakan untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan umum berupa:

- a. meningkatkan kualitas lingkungan dengan membentuk ruang-ruang kota yang layak dan seimbang, secara visual, fisik, ekonomi maupun sosial dan berkelanjutan;
  - b. meningkatnya kualitas tata ruang kota yang aman, nyaman, sehat, menarik, serta akomodatif terhadap keragaman kegiatan;
  - c. terciptanya keselarasan antar ruang luar bangunan dan lingkungan publik sehingga tercipta ruang-ruang antar bangunan yang interaktif;
  - d. tercapainya lingkungan yang tanggap terhadap tuntutan kondisi ekonomi serta terciptanya integrasi sosial secara keruangan;
  - e. terciptanya kegiatan publik sehingga tercipta integrasi ruang sosial antar penggunaannya;
  - f. terciptanya estetika, karakter dan orientasi visual dari suatu lingkungan;
  - g. terciptanya iklim mikro lingkungan yang berorientasi pada kepentingan pejalan kaki;
  - h. tercapainya efisiensi dan efektifitas pemanfaatan ruang secara adil.
- (5) Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Penataan Ruang memiliki sasaran:
- a. sasaran jangka panjang, terwujudnya tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. sasaran jangka menengah meliputi pemecahan masalah perkotaan yang diprioritaskan pada pengendalian kegiatan dalam pemanfaatan ruang sesuai RDTR dan Peraturan Zonasi, pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan rawan banjir, di kawasan kemacetan lalu lintas, pendorongan peningkatan luas RTH dan pendorongan pelestarian cagar budaya.
- (6) Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan pemberian insentif dan disinsentif di wilayah Kota Bekasi dari Pemerintah Daerah kepada Masyarakat.

### **BAB III JENIS, PERTIMBANGAN DAN TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF**

#### **Bagian Kesatu Jenis Insentif dan Disinsentif**

##### **Paragraf 1 Umum**

##### **Pasal 3**

Insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Bekasi diberikan dalam bentuk fiskal dan non fiskal kepada masyarakat.

**Paragraf 2**  
**Insentif dan Disinsentif Untuk Masyarakat**

**Pasal 4**

- (1) Insentif fiskal kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 berupa:
  - a. pemberian kompensasi;
  - b. sewa ruang;
  - c. urun saham;
  - d. keringanan pajak;
  - e. keringanan retribusi.
- (2) Insentif non fiskal kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 berupa:
  - a. penyediaan sarana dan prasarana;
  - b. kompensasi;
  - c. kemudahan perizinan.

**Pasal 5**

- (1) Disinsentif fiskal yang dikenakan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 berupa:
  - a. kewajiban membayar kompensasi;
  - b. pengenaan Pajak tinggi;
  - c. peningkatan retribusi.
- (2) Disinsentif non fiskal yang dikenakan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 berupa pembatasan penyediaan sarana dan prasarana, dan penyediaan sarana dan prasarana oleh masyarakat.
- (3) Disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 3**  
**Pendorongan dan Pembatasan Pemanfaatan Ruang**  
**sesuai RDTR dan Peraturan Zonasi**

**Pasal 6**

- (1) Walikota memberikan insentif kepada masyarakat yang didorong melakukan pemanfaatan ruang sesuai dengan RDTR dan peraturan zonasi serta ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa insentif fiskal dan insentif non fiskal.

- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berupa:
  - a. pemberian kompensasi, intensitas penggunaan lahan dengan kajian teknis.
  - b. sewa ruang;
  - c. urun saham;
  - d. pemberian keringanan pajak;
  - e. pengurangan retribusi.
- (4) Insentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berupa:
  - a. pemberian kompensasi intensitas penggunaan lahan sesuai kajian teknis;
  - b. penyediaan sarana dan prasarana;
  - c. kemudahan perizinan.
- (5) Pemerintah Daerah memberikan disinsentif kepada masyarakat yang melakukan pemanfaatan ruang bertentangan dengan peraturan zonasi dan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (6) Pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5), berupa disinsentif fiskal dan disinsentif non fiskal.
- (7) Disinsentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (6), berupa:
  - a. pengenaan Pajak tinggi;
  - b. Retribusi tinggi.
- (8) Disinsentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berupa:
  - a. kewajiban menyerahkan kompensasi;
  - b. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.
- (9) Kriteria pemberian insentif untuk pendorongan pemanfaatan ruang sesuai RDTR dan Peraturan Zonasi adalah:
  - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak positif terhadap kegiatan penggunaan dan pemanfaatan ruang yang 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 antar daerah maupun kegiatan ekspor-impor;
  - c. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan.
- (10) Kriteria pemberian disinsentif untuk pembatasan Pemanfaatan Ruang sesuai RDTR dan Peraturan Zonasi adalah :
  - a. kegiatan pemanfaatan yang perlu dicegah perkembangannya karena tidak sejalan dengan rencana tata ruang;
  - b. kegiatan pemanfaatan yang perlu dibatasi pertumbuhan karena tidak sejalan dengan rencana tata ruang;
  - c. kegiatan pemanfaatan yang perlu dikurangi karena tidak sejalan dengan rencana tata ruang.

**Paragraf 4**  
**Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Rawan Banjir**

**Pasal 7**

- (1) Walikota memberikan insentif-disinsentif kepada masyarakat yang didorong dan dibatasi untuk melakukan pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi di kawasan rawan banjir.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi insentif fiskal dan insentif non fiskal.
- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
  - a. pemberian keringanan Pajak;
  - b. keringanan Retribusi.
- (4) Insentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
  - a. pengadaan sarana dan prasarana;
  - b. kemudahan perizinan.
- (4) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi disinsentif fiskal dan disinsentif non fiskal.
- (5) Disinsentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat berupa:
  - a. penetapan Pajak;
  - b. Retribusi tinggi.
- (6) Disinsentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat berupa:
  - a. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana;
  - b. penyediaan infrastruktur pengendalian banjir oleh masyarakat.
- (7) Kriteria pemberian insentif untuk pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan rawan banjir, meliputi:
  - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap pengurangan beban debit banjir pada suatu kawasan rawan banjir;
  - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan;
  - c. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.
- (8) Kriteria pengenaan disinsentif untuk pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan rawan banjir, meliputi:
  - 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 guna melindungi kepentingan umum.

**Paragraf 5**  
**Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Kemacetan Lalu-Lintas**

**Pasal 8**

- (1) Walikota memberikan insentif-disinsentif kepada lembaga, badan usaha dan perseorangan yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang kawasan yang berdampak kemacetan lalu-lintas.
- (2) Pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu berupa:
  - a. kewajiban membayar kompensasi;
  - b. penetapan Pajak tinggi;
  - c. pengenaan Retribusi tinggi.
- (3) Kriteria Pemberian Insentif untuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Kemacetan Lalu-Lintas adalah:
  - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap meningkatnya tingkat pelayanan lalu lintas;
  - b. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.
- (4) Kriteria Pemberian disinsentif untuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Kemacetan Lalu-Lintas adalah:
  - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap menurunnya tingkat pelayanan lalu lintas.
  - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang mengganggu kelestarian lingkungan, dan memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan.

**Paragraf 6**  
**Peningkatan Luas Ruang Terbuka Hijau**

**Pasal 9**

- (1) Walikota memberikan insentif kepada masyarakat yang didorong untuk melakukan pemanfaatan ruang dengan luas RTH melebihi ketentuan dalam RDTR, dan/atau mempertahankan kawasan lindung serta ketentuan lain yang terkait.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu berupa insentif fiskal dan insentif non fiskal.
- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berupa:
  - a. pemberian kompensasi;
  - b. sewa ruang;
  - c. urun saham;
  - d. pemberian keringanan Pajak;
  - e. keringanan Retribusi.

- (4) Insentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:
  - a. pengadaan sarana dan prasarana;
  - b. pemberian kompensasi Koefisien Luas Bangunan (KLB) dengan syarat kajian teknis;
  - c. kemudahan perizinan.
- (5) Kriteria Pemberian Insentif untuk peningkatan luas RTH, meliputi:
  - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap meningkatnya luas RTH;
  - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan;
  - c. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.

### **Paragraf 7**

### **Pendorongan pelestarian kawasan cagar budaya**

### **Pasal 10**

- (1) Walikota memberikan insentif kepada masyarakat yang memberikan kontribusi pada pelestarian kawasan cagar budaya.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu berupa insentif fiskal dan insentif non fiskal.
- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berupa :
  - a. pemberian keringanan Pajak;
  - b. pemberian keringanan Retribusi.
- (4) Insentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa Pengadaan sarana dan prasarana.
- (5) Kriteria pemberian Insentif untuk Pendorongan pelestarian kawasan cagar budaya, meliputi:
  - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak positif terhadap upaya pelestarian kawasan cagar budaya.
  - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan.
  - c. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberi manfaat untuk melayani dan melindungi kepentingan dan kemanfaatan umum;



## **Pasal 11**

- (1) Pertimbangan atau kriteria pemberian insentif dan disinsentif didasarkan pada kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam Rencana Pola Ruang, Rencana Jaringan Prasarana dan Peraturan Zonasi dalam RDTR.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis pemberian insentif dan pengenaan Disinsentif diatur dengan Peraturan Walikota.

## **Bagian Kedua Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

### **Paragraf 1 Umum**

## **Pasal 12**

Pemberian insentif dan/atau disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang oleh Walikota dilaksanakan dengan tahapan yang meliputi perencanaan, pengusulan dan penetapan.

### **Paragraf 2 Perencanaan**

## **Pasal 13**

- (1) Perencanaan pemberian insentif dan/atau disinsentif sebagaimana dimaksud Pasal 12 dilaksanakan mengikuti mekanisme perencanaan pembangunan Pemerintah Daerah sebagaimana diatur dalam RDTR dan Peraturan Zonasi.
- (2) Perencanaan pemberian insentif/atau disinsentif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimuat dalam Rencana Kerja Pemerintah Daerah tahun anggaran berikutnya.

### **Paragraf 3 Pengusulan dan penetapan**

## **Pasal 14**

- (1) Pengusulan dan penetapan pemberian insentif dan/atau disinsentif dari Walikota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

- (2) Usulan pemberian insentif dan disinsentif disampaikan oleh Walikota kepada BKPRD untuk mendapatkan penilaian dan rekomendasi.
- (3) Penetapan pemberian untuk usulan insentif dan disinsentif non fiskal dimuat dalam RAPBD melalui rencana kegiatan Dinas yang membidangi.
- (4) Besaran penetapan pemberian Insentif dan Disinsentif dalam tabel besaran pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (5) Penetapan pemberian insentif dan disinsentif fiskal melalui Keputusan Walikota.

### **BAB III KEWAJIBAN PENERIMA INSENTIF DAN/ATAU DISINSENTIF**

#### **Pasal 15**

Masyarakat penerima insentif dan disinsentif wajib memanfaatkan ruang dengan memenuhi kriteria yang telah ditetapkan dalam rencana pola ruang, rencana jaringan prasarana dan Peraturan Zonasi dalam RDTR.

### **BAB IV PENCABUTAN INSENTIF**

#### **Pasal 16**

Pencabutan 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.

#### **Pasal 17**

- (1) Pengenaan pencabutan insentif dilakukan melalui tahap:
  - a. pemberian peringatan pendahuluan;
  - b. pengurangan pemberian insentif; dan
  - c. pencabutan insentif.
- (2) Pencabutan insentif kepada masyarakat sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c, dilaksanakan berdasarkan hasil pelaporan pengendalian dan pengawasan.

**BAB V**  
**PEMBINAAN, PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN**

**Pasal 18**

- (1) Pembinaan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini dilakukan oleh BKPRD.
- (2) Pengendalian dan Pengawasan teknis terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh SKPD Teknis yang membidangi.
- (3) Pengawasan fungsional terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini dilakukan oleh aparat pengawasan fungsional sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**BAB VI**  
**PELAPORAN**

**Pasal 19**

- (1) Kepala SKPD yang membidangi memberikan laporan dan/atau usulan tentang pemberian insentif dan disinsentif kepada Walikota melalui BKPRD.
- (2) Masyarakat yang mendapatkan insentif dan disinsentif wajib memberikan laporan terhadap pemanfaatan insentif dan disinsentif serta pelaksanaannya 1 (satu) bulan setelah selesainya pelaksanaan pembangunan lokasi dimaksud kepada Walikota melalui SKPD yang membidangi.

**BAB VII**  
**PERAN MASYARAKAT**

**Pasal 20**

Bentuk peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang berupa masukan terkait pemberian insentif dan disinsentif.

**BAB X**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 21**

Ketentuan lebih lanjut diatur dalam petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis diatur dalam Peraturan Walikota.

## **Pasal 22**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Bekasi.

Ditetapkan di Bekasi  
pada tanggal 13 Pebruari 2014

**WALIKOTA BEKASI,**

**Ttd/Cap**

**RAHMAT EFFENDI**

Diundangkan di Bekasi  
pada tanggal 13 Pebruari 2014

**SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,**

**Ttd/Cap**

**RAYENDRA SUKARMADJI**

**LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2014 NOMOR 5 SERI E**

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI**  
**NOMOR 05 TAHUN 2014**  
**TENTANG**  
**PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN**  
**PEMANFAATAN RUANG DI KOTA BEKASI**

**I. UMUM**

Dalam pelaksanaan otonomi daerah, dituntut kemandirian Pemerintahan Daerah untuk dapat melaksanakan kebijakan desentralisasi dalam penataan dan pemanfaatan secara lebih bertanggung jawab. Oleh karena itu, penerapan atau pemberian insentif dan disinsentif kepada badan usaha dan masyarakat menjadi urusan pemerintah daerah sebagai bagian dari kebijakan desentralisasi demi keberlangsungan pembangunan daerah. Dalam pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif masih dihadapkan pada persoalan kesadaran badan usaha dan masyarakat sehingga memerlukan dorongan atau motivasi. Pemberian Insentif dan Disinsentif diharapkan agar dapat menjadi perangkat untuk memacu pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang (RTR) Kota Bekasi.

Pemberian Insentif dan Disinsentif berupa keringanan pajak, pembangunan serta pengadaan infrastruktur, kemudahan prosedur perizinan, swasta dan/atau badan hukum lainnya. Sedangkan untuk membatasi pertumbuhan atau mencegah kegiatan yang tidak sejalan dengan RTR Kota Bekasi perlu adanya pemberian disinsentif. Perangkat tersebut diberikan dalam bentuk pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan infrastruktur dan pengenaan biaya kompensasi.

Namun demikian dalam pengendalian tersebut perlu memanfaatkan perangkat lainnya yang lebih operasional sesuai ketentuan untuk meningkatkan efektifitas pengendalian yaitu ketentuan insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Sebagaimana diketahui, bahwa lahirnya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagai pengganti Undang-Undang 24 Tahun 1992, membawa perubahan yang cukup mendasar bagi pelaksanaan kegiatan penataan ruang, salah satunya pada aspek pengendalian pemanfaatan ruang. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTWN) mengenai arahan pengendalian ruang terdiri dan indikasi arahan Peraturan Zonasi, arahan perijinan, arahan pemberian insentif dan disinsentif serta arahan sanksi.

Upaya pengendalian pemanfaatan ruang selain dilakukan melalui pengawasan dan penertiban, juga dilakukan melalui mekanisme perijinan. Peraturan Daerah No.13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi 2011-2031, bagian keempat Pasal 45 ketentuan Insentif dan Disinsentif menyebutkan:

1. Pengaturan Mekanisme Insentif dalam bentuk:
  - a. untuk aspek ekonomi, melalui tata cara pemberian kompensasi, imbalan, dan tata cara penyelenggaraan sewa ruang dan urun saham; atau
  - b. untuk aspek fisik, melalui pembangunan serta pengadaan prasarana, sarana dan utilitas untuk melayani pengembangan kawasan sesuai dengan rencana umum tata ruang.
2. Pengaturan Mekanisme disinsentif antara lain, pembatasan pengadaan prasarana dan sarana, pengenaan pajak atau retribusi tinggi.
3. Pengaturan mekanisme insentif dan disinsentif lebih lanjut diatur dalam Peraturan Walikota.

Seluruh jenis perangkat insentif dalam pemanfaatan ruang selalu mempunyai sifat memberikan dorongan bagi terlaksananya pemanfaatan ruang sesuai rencana yang ada, khususnya melalui pengaturan: di bidang ekonomi melalui tata cara pemberian kompensasi, imbalan, dan tata cara penyelenggaraan sewa ruang dan urun saham; atau Di bidang fisik melalui pembangunan serta pengadaan, prasarana dan utilitas untuk melayani pengembangan kawasan sesuai dengan rencana tata ruang.

Seluruh jenis perangkat disinsentif dalam pemanfaatan ruang adalah selalu ditujukan untuk membatasi pertumbuhan atau menghambat kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Contoh penerapan disinsentif misalnya adalah: Pengenaan pajak atau retribusi tinggi; atau pembatasan penyediaan sarana dan prasarana. Dengan demikian diperlukan Peraturan Daerah dan pedoman teknis yang diatur dalam Peraturan Walikota dalam pemberian insentif dan disinsentif sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang.

## **II. PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1

Cukup Jelas.

## Pasal 2

### Ayat (1)

#### huruf a

Asas Keterpaduan dimaksudkan bahwa dalam pelaksanaan penataan ruang selalu terkait dengan hampir seluruh sektor pembangunan. Oleh karena itu, semangat dan jiwa untuk mengadakan koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi antar-berbagai sektor pembangunan dan instansi berbagai tingkatan, baik Pemerintah dan swasta maupun masyarakat perlu dikembangkan.

#### huruf b

Asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan yang dimaksudkan bahwa dalam pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif, mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan antara kepentingan individu dan masyarakat dengan kepentingan bangsa dan negara.

#### huruf c

Asas keberlanjutan yang dimaksudkan bahwa dalam pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

#### huruf d

Asas keberdayagunaan dan keberhasilan yang dimaksudkan bahwa dalam pemberian insentif dan disinsentif memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mewujudkan rencana tata ruang.

#### huruf e

Asas keterbukaan yang dimaksudkan bahwa dalam proses pemberian insentif dan disinsentif mulai dari perencanaan, pengusulan dan penetapan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan.

#### huruf f

Asas kebersamaan dan kemitraan yang dimaksudkan adalah bahwa pemberian insentif dan disinsentif diselenggarakan dengan melibatkan pemangku kepentingan.

#### huruf g

Asas perlindungan kepentingan umum yang dimaksudkan adalah bahwa pemberian insentif dan disinsentif diselenggarakan dengan mengedepankan kepentingan masyarakat.

huruf h

Asas kepastian hukum dan keadilan yang dimaksud adalah bahwa pemberian insentif dan disinsentif dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

huruf i

Asas akuntabilitas yang dimaksud adalah bahwa penyelenggaraan pemberian insentif dan disinsentif dapat dipertanggungjawabkan.

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

Ayat (4)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

huruf f

Cukup jelas.

huruf g

Cukup jelas.

huruf h

Cukup jelas.



Ayat (5)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Sasaran jangka menengah meliputi pemecahan masalah perkotaan yang diprioritaskan yang dimaksud adalah:

1. pengendalian kegiatan dalam pemanfaatan ruang sesuai RDTR dan Peraturan Zonasi, meliputi rencana pola ruang, rencana jaringan prasarana, penetapan sub bagian wilayah perencanaan yang diprioritaskan penanganannya, ketentuan pemanfaatan ruang; dan peraturan zonasi.
2. pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan rawan banjir yaitu kawasan yang potensial untuk dilanda banjir yang diindikasikan dengan frekuensi terjadinya banjir (pernah atau berulang kali)
3. Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang berdampak Kemacetan Lalu-Lintas, adalah pengendalian dampak pemanfaatan ruang yang menyebabkan kondisi dimana arus lalu lintas yang lewat pada ruas jalan melebihi kapasitas rencana jalan tersebut yang mengakibatkan kecepatan bebas ruas jalan tersebut mendekati atau melebihi 0 km/jam sehingga menyebabkan terjadinya antrian.
4. Pendorongan peningkatan luas RTH adalah pengendalian luas RTH untuk memenuhi ketentuan Undang-undang 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 29 ayat (2) proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari wilayah kota.
5. Pendorongan pelestarian kawasan cagar budaya adalah pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan sekitar cagar budaya mendukung upaya pelestarian.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Ayat (1)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Sewa Ruang yang dimaksud adalah penyediaan ruang melalui penyewaan dengan memanfaatkan sesuai dengan peruntukan ruang.

huruf c

Urun saham yang dimaksud adalah insentif agar pemilik lahan tidak perlu menjual lahan atau merubah fungsi lahan.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

huruf a

Pengenaan Pajak dan/atau Pajak yang tinggi berupa pengenaan pajak yang tinggi melalui penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sehingga pemanfaat ruang membayar pajak lebih tinggi.

huruf b

Pengenaan retribusi yang tinggi berupa pengenaan retribusi yang tinggi dapat dikenakan untuk melalui penetapan retribusi penggunaan jasa yang dipakai.

huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

prasarana dan sarana yang dimaksud adalah prasarana, sarana dan utilitas meliputi:

a. Prasarana, terdiri atas,

1. jaringan jalan;
2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
4. tempat pembuangan sampah.

b. Sarana, terdiri atas,

1. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
2. sarana pendidikan;
3. sarana kesehatan;
4. sarana peribadatan;
5. sarana rekreasi dan olahraga;
6. sarana pemakaman/tempat pemakaman;
7. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
8. sarana parkir.

- c. Utilitas, terdiri atas,
1. jaringan air bersih;
  2. sarana pemadam kebakaran;
  3. sarana penerangan jalan umum dan
  4. jaringan transportasi (termasuk halte, sub terminal, dan/atau jembatan penyeberangan orang);

Ayat (3)

Cukup jelas.

## Pasal 6

Ayat (1)

Pengendalian pendorongan Pemanfaatan Ruang sesuai RDTR dan Peraturan Zonasi, merupakan pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang, meliputi pola ruang, jaringan prasarana ketentuan pemanfaatan ruang dan Peraturan Zonasi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

Ayat (4)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

Ayat (8)  
huruf a  
Cukup jelas.

huruf b  
Cukup jelas.

Ayat (9)  
huruf a  
Cukup jelas.

huruf b  
Cukup jelas.

huruf c  
Cukup jelas.

Ayat (10)  
huruf a  
Cukup jelas.

huruf b  
Cukup jelas.

huruf c  
Cukup jelas.

#### Pasal 7

Ayat (1)  
Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Rawan Banjir, kawasan yang potensial untuk dilanda banjir yang diindikasikan dengan frekuensi terjadinya banjir (pernah atau berulang kali).

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
huruf a  
Cukup jelas.

huruf b  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
huruf a  
Cukup jelas.

huruf b  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
huruf a  
Cukup jelas.

huruf b  
Cukup jelas.

Ayat (7)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

Ayat (8)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

huruf a

Tingkat pelayanan berdasarkan **KM 14 Tahun 2006** tentang Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas Di Jalan diklasifikasikan atas:

a. Tingkat pelayanan A, dengan kondisi:

1. arus bebas dengan volume lalu lintas rendah dan kecepatan tinggi;
2. kepadatan lalu lintas sangat rendah dengan kecepatan yang dapat dikendalikan oleh pengemudi berdasarkan batasan kecepatan maksimum/minimum dan kondisi fisik jalan;
3. pengemudi dapat mempertahankan kecepatan yang diinginkan tanpa atau dengan sedikit tundaan.

b. Tingkat pelayanan B, dengan kondisi:

1. arus stabil dengan volume lalu lintas sedang dan kecepatan mulai dibatasi oleh kondisi lalu lintas;
2. kepadatan lalu lintas rendah hambatan internal lalu lintas belum memengaruhi kecepatan;
3. pengemudi masih punya cukup kebebasan untuk memilih kecepatannya dan lajur jalan yang digunakan.

- c. Tingkat pelayanan C, dengan kondisi:
  1. arus stabil tetapi kecepatan dan pergerakan kendaraan dikendalikan oleh volume lalu lintas yang lebih tinggi;
  2. kepadatan lalu lintas sedang karena hambatan internal lalu lintas meningkat;
  3. pengemudi memiliki keterbatasan untuk memilih kecepatan, pindah lajur atau mendahului.
- d. Tingkat pelayanan D, dengan kondisi:
  1. arus mendekati tidak stabil dengan volume lalu lintas tinggi dan kecepatan masih ditolerir namun sangat terpengaruh oleh perubahan kondisi arus;
  2. kepadatan lalu lintas sedang namun fluktuasi volume lalu lintas dan hambatan temporer dapat menyebabkan penurunan kecepatan yang besar;
  3. pengemudi memiliki kebebasan yang sangat terbatas dalam menjalankan kendaraan, kenyamanan rendah, tetapi kondisi ini masih dapat ditolerir untuk waktu yang singkat.
- e. Tingkat pelayanan E, dengan kondisi:
  1. arus lebih rendah daripada tingkat pelayanan D dengan volume lalu lintas mendekati kapasitas jalan dan kecepatan sangat rendah;
  2. kepadatan lalu lintas tinggi karena hambatan internal lalu lintas tinggi;
  3. pengemudi mulai merasakan kemacetan-kemacetan durasi pendek.
- f. Tingkat pelayanan F, dengan kondisi:
  1. arus tertahan dan terjadi antrian kendaraan yang panjang;
  2. kepadatan lalu lintas sangat tinggi dan volume sama dengan kapasitas jalan serta terjadi kemacetan untuk durasi yang cukup lama;
  3. dalam keadaan antrian, kecepatan maupun arus turun sampai 0.

huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

Ayat (4)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

Ayat (5)

huruf a

Peningkatan Luas Ruang Terbuka Hijau, adalah RTH yang dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah Daerah yang digunakan untuk kepentingan masyarakat meliputi:

1. kawasan konservasi untuk kelestarian hidrologis;
2. kawasan pengendalian air larian dengan menyediakan kolam retensi;
3. area pengembangan keanekaragaman hayati;
4. area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan;
5. tempat rekreasi dan olahraga masyarakat;
6. tempat pemakaman umum;
7. pembatas perkembangan kota ke arah yang tidak diharapkan;
8. pengamanan sumber daya baik alam, buatan maupun historis;
9. penyediaan RTH yang bersifat privat, melalui pembatasan kepadatan serta kriteria pemanfaatannya;
10. area mitigasi/evakuasi bencana;

huruf b

Cukup jelas.

huruf C

Cukup jelas.

## Pasal 10

### Ayat (1)

Pendorongan pelestarian Kawasan Cagar Budaya adalah satuan ruang geografis yang perlu dikelola oleh pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan meningkatkan peran serta masyarakat untuk melindungi, mengembangkan, dan memanfaatkan cagar budaya; Kawasan Cagar Budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan, Kawasan Cagar Budaya hanya dapat dimiliki dan/atau dikuasai oleh Negara, kecuali yang secara turun-temurun dimiliki oleh masyarakat hukum adat.

### Ayat (2)

Cukup jelas.

### Ayat (3)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

### Ayat (4)

Cukup jelas.

### Ayat (5)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

## Pasal 11

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 12

Cukup Jelas

## Pasal 13

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

Cukup jelas.



Pasal 14

- Ayat (1)  
Cukup jelas.
- Ayat (2)  
Cukup jelas.
- Ayat (3)  
Cukup jelas.
- Ayat (4)  
Cukup jelas.
- Ayat (5)  
Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup Jelas

Pasal 16

- huruf a  
Cukup jelas.
- huruf b  
Cukup jelas.
- huruf c  
Cukup jelas.

Pasal 17

- Ayat (1)
  - huruf a  
Cukup jelas.
  - huruf b  
Cukup jelas.
  - huruf c  
Cukup jelas.
- Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 18

- Ayat (1)  
Cukup jelas.
- Ayat (2)  
Cukup jelas.
- Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 19

- Ayat (1)  
Cukup jelas.
- Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 20  
Cukup Jelas

Pasal 21  
Cukup Jelas

Pasal 22  
Cukup Jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI NOMOR 1**