



BUPATI TASIKMALAYA
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA
NOMOR 155 TAHUN 2019
TENTANG

TEKNIK PENGATURAN ZONASI BONUS ZONING

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TASIKMALAYA,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, Teknik Pengaturan Zonasi merupakan ketentuan lain dari aturan dasar yang disediakan atau dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan dasar dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dengan mempertimbangkan karakteristik blok/zona;
- b. bahwa keberadaan ruang yang terbatas dan untuk mengakomodasi dinamika pertumbuhan di Kawasan Perkotaan Kabupaten Tasikmalaya diperlukan Teknik Pengaturan Zonasi yang transparan, efektif, dan partisipatif, agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Teknik Pengaturan Zonasi Bonus Zoning.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah 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);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 116 Tahun 2017 tentang Koordinasi Penataan Ruang Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor);
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
15. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 8 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2011 Nomor 8);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2012 Nomor 2);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 7 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2015 Nomor 7);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 1);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 3);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 5 Tahun 2016 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 5);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 7) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2019 Nomor 7);

22. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 9 Tahun 2017 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Perkotaan Singaparna Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2017-2037 (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 1).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG TEKNIK PENGATURAN ZONASI BONUS ZONING

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Tasikmalaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Tasikmalaya.
3. Bupati adalah Bupati Tasikmalaya.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Tasikmalaya.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat TKPRD adalah Tim ad-hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang di daerah kabupaten dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas bupati dalam pelaksanaan kordinasi penataan ruang di daerah.
7. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
8. Rencana tata bangunan dan lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
9. Pemanfaatan ruang adalah upaya mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
10. Kawasan Perkotaan wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
11. 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/atau RTBL.

12. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, kegiatan budaya, maupun kegiatan khusus.
13. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut.
14. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perijinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan teknis yang berlaku.
15. Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana detail tata ruang.
16. Teknik Pengaturan Zonasi yang selanjutnya disingkat TPZ adalah ketentuan lain dari aturan dasar dalam PZ yang disediakan atau dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan dasar dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dengan mempertimbangkan karakteristik blok/zona.
17. Bonus Zoning adalah salah satu TPZ yang mengatur peningkatan luas lantai (koefisien lantai bangunan) yang diberikan kepada pengembang dengan imbalan penyediaan fasilitas publik sebagai kompensasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
18. Kompensasi adalah fasilitas publik yang diserahkan oleh masyarakat baik perorangan, badan usaha, maupun lembaga kepada Pemerintah Daerah atas pemanfaatan ruang yang melampaui nilai Koefisien Lantai Bangunan.
19. Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut pelampauan KLB adalah penambahan luas lantai atau nilai dari KLB yang sebelumnya telah ditetapkan dalam rencana tata ruang.
20. Pihak adalah orang yang memiliki kepentingan dalam pelaksanaan TPZ.
21. Instansi Terkait Lainnya adalah perusahaan, lembaga, atau perusahaan yang memiliki keterkaitan dengan pemberian TPZ.
22. Kode dalam zonasi merupakan notasi yang menunjukkan penerapan aturan dasar dan/atau teknik pengaturan zonasi pada zona/subzona/blok yang termuat dalam peta rencana pola ruang.
23. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik atau tanah terbuka atau tanah garapan yang disediakan untuk pembangunan.
24. Persil adalah lahan yang memiliki batas dan kepemilikan.

25. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
26. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
27. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang.
28. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan yang luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang.
29. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
30. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
31. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tasikmalaya yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten Tasikmalaya adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Tasikmalaya.
32. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
33. Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi adalah dokumen yang merupakan dasar diterbitkannya IMB yang berisikan aturan teknis terkait ruang pada persil pemohon yang dikeluarkan oleh dinas yang membidangi perizinan.
34. Sertifikat Pelampauan KLB adalah sertifikat/dokumen yang diberikan Pemerintah Daerah untuk melampaui KLB yang ditetapkan sebelumnya dalam rencana tata ruang.
35. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrative dan/atau aspek fungsional.
36. Nilai tanah adalah nilai *assessment (assessed value)* yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai pertanahan dengan harga jual beli tanah merupakan data dasarnya.

BAB II
FUNGSI, KEDUDUKAN, DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu

Fungsi

Pasal 2

Peraturan mengenai TPZ Bonus Zoning berfungsi sebagai :

- a. acuan dalam proses perizinan pemanfaatan ruang dengan skema TPZ Bonus Zoning oleh masyarakat baik perorangan, badan usaha, maupun lembaga; dan
- b. mengarahkan pengenaan kompensasi dan besaran pelampauan KLB dalam pemanfaatan ruang.

Bagian Kedua

Kedudukan

Pasal 3

Kedudukan TPZ Bonus Zoning yaitu sebagai salah satu muatan dari PZ Wilayah Perkotaan di Kabupaten Tasikmalaya.

Bagian Ketiga

Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup pengenaan TPZ Bonus Zoning hanya terdapat di kawasan perkotaan di Kabupaten Tasikmalaya.

BAB III

TPZ TDR

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) TPZ Bonus Zoning diberikan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk pelampauan KLB.
- (2) TPZ Bonus Zoning sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), diberikan pada zona yang telah ditetapkan atau dengan kode a yaitu deliniasi kawasan sebagaimana berlaku pada Peraturan Daerah tentang RDTR Perkotaan.
- (3) Pihak yang memperoleh pelampauan KLB, wajib memberikan kompensasi.
- (4) Besar pelampauan KLB yang akan didapat oleh pihak yang memperoleh sebagaimana dimaksud pada ayat (3), akan dihitung sesuai dengan kompensasi yang diberikan.

- (5) Pengenaan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), diberikan dengan tetap menghormati hak orang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Terhadap lahan yang telah dilakukan pelampauan KLB tidak mendapatkan pengalihan luas lantai dari TPZ lainnya.

Pasal 6

KLB maksimum yang dapat diberikan tidak boleh melebihi 50% (lima puluh per seratus) dari KLB dasar yang sudah ditentukan sebelumnya.

Bagian Kedua

Prosedur

Pasal 7

- (1) Pemohon mengajukan permohonan pelampauan KLB kepada Bupati melalui dinas yang membidangi perizinan disertai dengan kelengkapan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Dinas yang membidangi perizinan menyampaikan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada TKPRD untuk dilakukan pengkajian.
- (3) Hasil pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan rekomendasi meliputi:
 - a. besaran pelampauan KLB; dan
 - b. nilai dan bentuk kompensasi.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selanjutnya disampaikan TKPRD kepada Bupati sebagai bahan penetapan keputusan Bupati.

Pasal 8

- (1) Setelah mendapat persetujuan oleh Bupati sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (4) selanjutnya penandatanganan perjanjian pemenuhan kewajiban kompensasi atas pelampauan KLB antara Pemohon dengan Kepala Perangkat Daerah yang ditunjuk sebagai penerima kompensasi.
- (2) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. Para pihak;
 - b. Hak dan kewajiban;
 - c. Jangka waktu pemenuhan kompensasi; dan
 - d. Sanksi.

Pasal 9

- (1) Berdasarkan perjanjian sebagaimana dalam pasal 8 pemohon melakukan pemenuhan kewajiban kompensasi.
- (2) Setelah pemohon melaksanakan pemenuhan kewajiban kompensasi, dilakukan kajian nilai dan bentuk kompensasi oleh SKPD yang membidangi penataan ruang.

- (3) Serah terima dilakukan oleh pemohon setelah nilai dan bentuk kompensasi sesuai dengan perjanjian pemenuhan kewajiban kompensasi.
- (4) Setelah dilakukan serah terima kompensasi selanjutnya dinas yang membidangi perizinan berkoordinasi dengan dinas yang membidangi penataan ruang untuk mengeluarkan sertifikat pelampauan KLB.
- (5) Sertifikat pelampauan KLB menjadi dasar penerbitan IMB yang mendapat pelampauan KLB.
- (6) Setelah IMB diterbitkan sebagaimana dimaksud pada pasal (5), pemohon dapat melakukan pembangunan pelampauan KLB yang dimohonkan.

Bagian Ketiga

Persyaratan

Pasal 10

- (1) Persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang harus dilampirkan untuk permohonan izin pelampauan KLB dalam TPZ Bonus Zoning sebagai mana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) meliputi:
 - a. Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
 2. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 3. fotokopi akta pendirian badan hukum bagi pemohon berbadan hukum;
 4. fotokopi surat kepemilikan lahan yang dilegalisir oleh instansi yang berwenang;
 5. fotokopi tanda bukti lunas PBB lahan yang dimohon tahun berjalan atau 1 (satu) tahun sebelumnya;
 6. gambar *siteplan* atau rencana tapak yang telah sesuai dengan arahan Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi, desain gambar arsitektur bangunan, beserta dokumen detail mengenai rencana perhitungan bangunan yang diinginkan;
 7. dokumen terkait untuk lahan dan/atau obyek kompensasi yang diajukan jika sudah tersedia;
 8. fotokopi dokumen perizinan yang pernah diterbitkan;
 9. bukti tanda terima penerimaan surat permohonan pelampauan KLB dari Bupati; dan
 10. Nilai tanah permeter persegi berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT).
 - b. Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 1. Kajian lingkungan;
 2. Kajian dampak lalu lintas;
 3. Kajian daya dukung dan daya tampung;
 4. Kajian keserasian lingkungan; dan
 5. Kajian teknis lainnya jika dibutuhkan.
- (2) Kajian dalam persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memiliki lingkup kajian sekitar persil penerima.

Bagian Keempat
Pengenalan Kompetensi

Pasal 11

- (1) Kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) ditetapkan dalam bentuk penyediaan fasilitas publik berupa :
 - a. menyediakan lahan dan/atau membangun RTH Publik; dan/atau
 - b. menyediakan infrastruktur; dan/atau
 - c. menyediakan jalur dan meningkatkan kualitas fasilitas pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum; dan/atau
 - d. menyediakan jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum; dan/atau
 - e. menyediakan ruang untuk sempadan sungai dan membuat peningkatan kualitas sempadan sungai; dan/atau
 - f. menyediakan jalan tembus bagi pejalan kaki dalam blok/kapling; dan/atau
 - g. menyediakan sebagian lahan pribadi/privat untuk penambahan lebar jalur pejalan kaki publik; dan/atau
 - h. menyediakan ruang untuk sektor informal; dan/atau
 - i. menyediakan sarana/prasarana persampahan.
- (2) Penyediaan fasilitas publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. berada dalam wilayah perkotaan;
 - b. memiliki nilai manfaat dan produktivitas yang optimal untuk kepentingan kawasan perkotaan;
 - c. memenuhi kebutuhan untuk menyelesaikan permasalahan di kawasan perkotaan;
 - d. memenuhi kemampuan daya dukung tanah dan geologi/batuan;
 - e. bukan merupakan bangunan ataupun kawasan yang termasuk dalam cagar budaya;
 - f. tidak melanggar PZ yang ditetapkan dalam hal pemanfaatan ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruangnya;
 - g. tidak menyebabkan berkurangnya KDH minimal;
 - h. mempertimbangkan ketersediaan dan kapasitas infrastruktur dan utilitas umum yang mendukungnya;
 - i. mempertimbangkan standar kebutuhan prasarana dan sarana kepentingan umum; dan
 - j. peruntukan lahan di luar hijau lindung dan hijau binaan.
- (3) Penyediaan fasilitas publik dalam bentuk penyediaan lahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), apabila lahan pengganti yang terkena prasarana dan sarana perkotaan belum dapat dilaksanakan sesuai rencana, maka lahan harus difungsikan sebagai RTH dan tidak boleh difungsikan untuk kegiatan lain.

- (4) Penyediaan jalan tembus bagi pejalan kaki dalam blok/kapling sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf f harus memenuhi persyaratan teknis sebagai berikut:
- berada pada lantai dasar bangunan (*groundfloor*) dan mempunyai lebar minimal 3,5m (tiga koma lima meter);
 - berada di atas muka tanah (*above ground level*) tetapi berhubungan langsung dengan fasilitas pedestrian yang berada pada lantai dasar, dan mempunyai lebar minimal 3,5m (tiga koma lima meter);
 - berhubungan secara langsung dengan fasilitas sistem angkutan umum masal; dan
 - minimal dapat dilalui 16 (enam belas) jam sehari.
- (5) Penyediaan sebagian lahan pribadi/privat untuk penambahan lebar jalur pejalan kaki publik sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf g harus memenuhi persyaratan teknis sebagai berikut:
- terintegrasi dengan jalur pejalan kaki yang ada;
 - menarik untuk pejalan kaki dan mudah diakses;
 - terbuka untuk umum; dan
 - sebagai bagian dari penataan dan pengembangan jalur pejalan kaki yang mendukung sistem pergerakan orang menuju dan atau dari sarana sistem angkutan umum massal.

Pasal 12

Biaya yang dapat diperhitungkan sebagai bagian dari pemenuhan nilai kompensasi adalah biaya pembangunan fisik.

Pasal 13

Penyediaan kompensasi dapat dilakukan dalam lahan pembangunan maupun di luar lahan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang.

Bagian Kelima

Perhitungan TPZ Bonus Zoning

Pasal 14

- (1) Perhitungan nilai kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (4), adalah sebagai berikut :
- besarnya kompensasi yang diperoleh dihitung berdasarkan rumus:

$$K1 = L1 \times KLB \text{ Dasar} \times NT$$

Keterangan

- | | | |
|-----------|---|--|
| K1 | : | Nilai Kompensasi (Rupiah). |
| L1 | : | Besaran luas lantai bangunan yang dilampaui (meter persegi) maksimal. |
| KLB Dasar | : | Nilai Koefisien Lantai Bangunan sesuai dengan rencana yang ditetapkan. |

NT : Nilai Tanah (Rupiah) permeter persegi berdasarkan zona nilai tanah (ZNT).

- b. dalam hal nilai kompensasi tidak disepakati maka dihitung besaran luas lantai yang dapat dibangun dihitung dengan rumus:

$$L2 = K2 / (KLB \text{ Dasar} \times NT)$$

Keterangan:

K2 : Nilai Kompensasi (Rupiah) yang disepakati.

L2 : Besaran luas lantai bangunan yang dapat dilampaui (meter persegi).

KLB Dasar : Nilai Koefisien Lantai Bangunan sesuai dengan rencana yang ditetapkan.

NT : Nilai Tanah (Rupiah) permeter persegi berdasarkan zona nilai tanah (ZNT)

- c. apabila pada lahan yang dibangun untuk pelampauan KLB terhadap beberapa nilai NT, maka penentuan dihitung dari NT rata-rata.
- d. rumus menghitung NT rata-rata sebagaimana dimaksud pada huruf b sebagai berikut:

$$NTr = \frac{(NT_1 \times LP_1) + (NT_2 \times LP_2) + \dots + (NT_n \times LP_n)}{KLB \text{ Dasar}}$$

Keterangan :

NTr : Nilai Tanah rata-rata (rupiah).

NTn : Nilai Tanah ke-n (rupiah).

LPn : Luas Tanah yang dibangun (meter persegi) ke n.

- (2) Berdasarkan nilai kompensasi yang dihitung dengan rumusan sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a merupakan besaran minimum kompensasi yang harus dilaksanakan.
- (3) Besaran pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (4), akan disesuaikan dengan besaran luas lantai bangunan yang dilampaui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a.

Bagian Keenam

Pelaksanaan Bentuk Kompensasi

Pasal 15

- (1) SKPD yang membidangi penataan ruang bertanggungjawab atas :
- pengendalian teknis pelaksanaan pembangunan termasuk proses perizinannya; dan
 - kesesuaian hasil pelaksanaan pembangunan dengan nilai kesetaraan kompensasi pelampauan KLB.
- (2) Pengendalian teknis pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a termasuk mengoordinasikan proses perizinan yang dibutuhkan dengan SKPD yang membidangi perizinan dan Pihak Pemohon Pelampauan KLB yang akan memberikan kompensasi.

- (3) Jangka waktu pelaksanaan bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh perangkat daerah sebagai penerima bentuk kompensasi dan mulai berlaku terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi antara pemerintah daerah dengan pemohon pelampauan KLB.
- (4) SKPD yang membidangi penataan ruang melaksanakan monitoring dan penagihan bentuk kompensasi pelampauan KLB dibantu oleh perangkat daerah teknis.

Bagian Ketujuh

Serah Terima Kompensasi

Pasal 16

Serah terima kompensasi dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

BAB IV

PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 17

- (1) Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan Peraturan Bupati ini dikoordinasikan oleh Bupati.
- (2) Pelaksanaan teknis pengendalian dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikoordinasikan oleh SKPD yang membidangi penataan ruang.

BAB V

TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 18

Dalam hal Pemohon Pelampauan KLB dalam pemberian TPZ Bonus Zoning melakukan pelanggaran terhadap keputusan Bupati terkait pelaksanaan kompensasi dan/atau pelampauan KLB, dikenakan sanksi berupa pembatalan Keputusan Bupati tentang Pemberian Pelampauan KLB.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya.

Ditetapkan di Singaparna
pada tanggal 19 Desember 2019

BUPATI TASIKMALAYA,



ADE SUGIANTO

Diundangkan di Singaparna
pada tanggal 19 Desember 2019

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TASIKMALAYA,



IIN AMINUDIN