



SALINAN

WALI KOTA YOGYAKARTA
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR 22 TAHUN 2025
TENTANG
PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM
PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA YOGYAKARTA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 56 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021-2041, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota Yogyakarta tentang Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. Undang-Undang Nomor 121 Tahun 2024 tentang Kota Yogyakarta Di Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 307, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7058);

4. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta 2021-2041 (Lembaran Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2021 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2);



MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap obyek pemberian insentif atas pelaksanaan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.
2. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah.
3. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
4. Fiskal adalah pengeluaran dan pendapatan yang berupa pajak pemerintah atau berkenaan dengan urusan pajak atau pendapatan daerah.
5. Nonfiskal adalah pengeluaran yang tidak berkenaan dengan urusan pajak atau pendapatan daerah.
6. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau nilai pengganti.
7. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
8. Sub Zona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
9. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
10. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
11. Forum Penataan Ruang Kota adalah wadah di tingkat daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang Kota Yogyakarta.
12. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
13. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.



14. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, Pemanfaatan Ruang dan pengendalian Pemanfaatan Ruang.
15. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
16. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
17. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
18. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta yang memuat rencana struktur ruang, rencana pola ruang, dan kawasan strategis Kota Yogyakarta.
19. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kota Yogyakarta yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.
20. 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.
21. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
22. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
23. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah jarak antara garis pagar terhadap dinding bangunan terdepan.
24. Teknik Pengaturan Zonasi atau yang selanjutnya disingkat TPZ adalah ketentuan lain dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar, mempertimbangkan kondisi kontekstual kawasan dan arah penataan ruang.
25. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
26. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
27. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
28. Wali Kota adalah Wali Kota Yogyakarta.
29. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
30. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
31. Daerah adalah Kota Yogyakarta.



Pasal 2

Tujuan pemberian Insentif dan Disinsentif untuk:

- a. meningkatkan upaya Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam rangka mewujudkan Tata Ruang sesuai dengan RTR;
- b. memfasilitasi kegiatan Pemanfaatan Ruang agar sejalan dengan RTR; dan
- c. meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RTR.

BAB II PEMBERIAN INSENTIF

Bagian Kesatu Bentuk Pemberian Insentif

Paragraf 1 Umum

Pasal 3

Pemberian Insentif dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Fiskal; dan
- b. Nonfiskal

Paragraf 2 Insentif Fiskal

Pasal 4

- (1) Insentif Fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, meliputi keringanan:
 - a. pajak; atau
 - b. biaya retribusi.
- (2) Pajak dan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pajak dan retribusi yang berkaitan dengan Pemanfaatan Ruang.
- (3) Insentif Fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Masyarakat.
- (4) Pemberian Insentif Fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pajak Daerah dan retribusi Daerah.

Paragraf 3 Insentif Nonfiskal

Pasal 5

Insentif Nonfiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b dapat diberikan dalam bentuk:

- a. pemberian kompensasi;
- b. subsidi;
- c. imbalan;
- d. sewa ruang;



- e. penyediaan Prasarana dan Sarana;
- f. penghargaan; dan/atau
- g. publikasi atau promosi.

Pasal 6

- (1) Insentif Nonfiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada:
 - a. pemerintah daerah lain; atau
 - b. Masyarakat.
- (2) Insentif Nonfiskal dari Pemerintah Daerah kepada pemerintah daerah lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. pemberian kompensasi;
 - b. pemberian penyediaan Prasarana dan Sarana;
 - c. penghargaan; dan/atau
 - d. publikasi atau promosi daerah.
- (3) Insentif Nonfiskal dari Pemerintah Daerah kepada Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. pemberian kompensasi;
 - b. subsidi;
 - c. imbalan;
 - d. sewa ruang;
 - e. penyediaan Prasarana dan Sarana;
 - f. penghargaan; dan/atau
 - g. publikasi atau promosi.

Bagian Kedua Kriteria Pemberian Insentif

Pasal 7

- (1) Kriteria pemberian Insentif, meliputi:
 - a. arahan lokasi; dan
 - b. jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- (2) Kriteria pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menentukan bentuk Insentif yang diberikan.
- (3) Selain kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemberian Insentif dapat didasarkan pada pertimbangan tambahan.
- (4) Rincian ketentuan kriteria pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bentuk Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan pertimbangan tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.



BAB III PENGENAAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu Umum

Pasal 8

- (1) Pengenaan Disinsentif dilakukan terhadap pelaksanaan kegiatan dalam Pemanfaatan Ruang dengan kriteria:
 - a. tidak memenuhi ketentuan KDH minimal;
 - b. melampaui ketentuan KDB maksimal;
 - c. melampaui ketentuan KLB maksimal;
 - d. tidak memenuhi ketentuan GSB minimal; dan/atau
 - e. melampaui ketentuan tinggi bangunan maksimal.
- (2) Pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Masyarakat.
- (3) Pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dikenakan pada kegiatan yang berlokasi pada:
 - a. Sub Zona taman kota;
 - b. Sub Zona taman kecamatan;
 - c. Sub Zona taman kelurahan;
 - d. Sub Zona taman RW;
 - e. Sub Zona pemakaman;
 - f. Sub Zona jalur hijau; dan
 - g. Sub Zona perlindungan setempat.

Bagian Kedua Bentuk Pengenaan Disinsentif

Pasal 9

- (1) Pengenaan Disinsentif diberikan dari Pemerintah Daerah kepada Masyarakat dalam bentuk kewajiban membayar kompensasi.
- (2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. uang;
 - b. penyediaan fasilitas publik; dan/atau
 - c. bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang.

Bagian Ketiga Pola Pengenaan Disinsentif

Pasal 10

- (1) Pola pengenaan Disinsentif meliputi:
 - a. frekuensi pengenaan;
 - b. durasi pengenaan; dan
 - c. nilai pengenaan.



- (2) Pola pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan parameter:
- a. kondisi Pemanfaatan Ruang meliputi:
 1. bangunan yang sudah terbangun;
 2. bangunan belum terbangun namun sudah mendapatkan izin secara sah sebelum Peraturan Wali Kota ini ditetapkan; dan
 3. bangunan belum terbangun yang dilakukan pengajuan baru kegiatan Pemanfaatan Ruang.
 - b. luasan persil lokasi kegiatan Pemanfaatan Ruang meliputi:
 1. persil dengan luas $\leq 200 \text{ m}^2$ (kurang dari atau sama dengan dua ratus meter persegi); dan
 2. persil dengan luas $> 200 \text{ m}^2$ (lebih dari dua ratus meter persegi).
 - c. lokasi berdasarkan ketentuan TPZ pada RDTR meliputi:
 1. lokasi pada TPZ Zona Bonus; dan
 2. lokasi di luar TPZ Zona Bonus.
 - d. klasifikasi fungsi bangunan gedung meliputi:
 1. fungsi usaha; dan
 2. fungsi selain usaha, mencakup:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi sosial dan budaya; dan
 - d. fungsi khusus.
- (3) Bangunan belum terbangun yang dilakukan pengajuan baru kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a nomor 3 dikenakan terhadap kegiatan yang memenuhi kriteria melampaui ketentuan tinggi bangunan maksimal.
- (4) Lokasi pada TPZ Zona bonus dan lokasi di luar TPZ Zona bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai RDTR.

Pasal 11

- (1) Frekuensi pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a, diberikan setiap:
- a. 5 (lima) tahun; dan
 - b. 20 (dua puluh) tahun.
- (2) Frekuensi pengenaan Disinsentif setiap 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang pada bangunan dengan fungsi usaha.
- (3) Frekuensi pengenaan Disinsentif setiap 20 (dua puluh) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang pada bangunan selain fungsi usaha.
- (4) Pengenaan Disinsentif sesuai dengan frekuensi pengenaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan bersamaan dengan pengurusan perpanjangan SLF.



Pasal 12

- (1) Durasi pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b ditetapkan secara terus menerus tanpa batasan waktu.
- (2) Pengenaan secara terus menerus tanpa batasan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan selama penerima Disinsentif masih melaksanakan kegiatan dalam Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1).

Pasal 13

- (1) Nilai pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c, meliputi pengenaan dengan:
 - a. nilai yang sama; dan
 - b. nilai progresif.
- (2) Pengenaan Disinsentif dengan nilai yang sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan ketentuan:
 - a. berlokasi pada area TPZ Zona Bonus dalam RDTR; atau
 - b. berlokasi di luar area TPZ Zona Bonus dalam RDTR dengan kegiatan yang teridentifikasi melampaui ketentuan KDH minimal.
- (3) Pengenaan Disinsentif dengan nilai sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan selama durasi pengenaan Disinsentif.
- (4) Pengenaan nilai progresif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang yang berlokasi pada area di luar TPZ Zona Bonus dalam RDTR dengan ketentuan:
 - a. melampaui ketentuan KDB maksimal;
 - b. melampaui ketentuan KLB maksimal;
 - c. tidak memenuhi ketentuan GSB minimal; dan/atau
 - d. melampaui ketentuan tinggi bangunan maksimal.
- (5) Pengenaan nilai progresif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan pada periode tahun tertentu mengikuti frekuensi pengenaan Disinsentif.

Pasal 14

Pola pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dan parameter pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Keempat Penghitungan Pengenaan Disinsentif

Pasal 15

- (1) Penghitungan pengenaan Disinsentif ditetapkan berdasarkan variabel:
 - a. tingkat strategis kawasan;
 - b. besaran ketidaksesuaian dan/atau pelampauan terhadap ketentuan Pemanfaatan Ruang;



- c. pembatasan ketidaksesuaian pelaksanaan Pemanfaatan Ruang; dan
 - d. urgensi pengembangan atau Pengendalian Pemanfaatan Ruang.
- (2) Tingkat strategis kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditentukan berdasarkan faktor nilai tanah dari lokasi permohonan pengenaan Disinsentif yang mengacu pada NJOP.
 - (3) Besaran ketidaksesuaian dan/atau pelampauan terhadap ketentuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditentukan berdasarkan selisih atau kelebihan antara ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam RDTR dengan kondisi Pemanfaatan Ruang.
 - (4) Pembatasan ketidaksesuaian pelaksanaan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditentukan berdasarkan kriteria kondisi pelampauan atau ketidakterpenuhan pelaksanaan kegiatan dalam Pemanfaatan Ruang.
 - (5) Urgensi Pengendalian Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d ditentukan sesuai nilai indeks.

Pasal 16

- (1) Kriteria kondisi pelampauan atau ketidakterpenuhan pelaksanaan kegiatan dalam Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) ditetapkan secara berhierarki dengan urutan meliputi:
 - a. klasifikasi tinggi mencakup kriteria kondisi melampaui ketentuan tinggi bangunan maksimal;
 - b. klasifikasi sedang mencakup kriteria kondisi:
 - 1. tidak memenuhi ketentuan GSB minimal; dan
 - 2. melampaui ketentuan KLB maksimal.
 - c. klasifikasi rendah, mencakup kriteria kondisi:
 - 1. melampaui ketentuan KDB maksimal; dan
 - 2. tidak memenuhi ketentuan KDH minimal.
- (2) Kriteria kondisi pelampauan atau ketidakterpenuhan pelaksanaan kegiatan dalam Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar dalam penentuan nilai faktor pengali sesuai dengan hierarki klasifikasi yang ditetapkan.
- (3) Nilai faktor pengali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku ketentuan maksimal dengan pertimbangan semakin tinggi hierarki klasifikasi maka semakin tinggi nilai faktor pengali.
- (4) Nilai faktor pengali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditentukan paling sedikit mempertimbangkan:
 - a. jenis pelampauan atau ketidakterpenuhan dalam pemanfaatan Ruang;
 - b. dampak yang ditimbulkan;
 - c. riwayat dalam pengenaan Disinsentif; dan
 - d. jumlah pelampauan atau ketidakterpenuhan dalam pemanfaatan Ruang.
- (5) Nilai faktor pengali maksimal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.



Pasal 17

- (1) Nilai indeks sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) ditentukan berdasarkan kebutuhan pembatasan terhadap terjadinya ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang.
- (2) Penentuan nilai indeks sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditentukan semakin rendah hierarki klasifikasi Pemanfaatan Ruang dalam RDTR semakin tinggi nilai indeks yang ditetapkan.
- (3) Nilai indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi nilai indeks untuk:
 - a. kawasan secara umum; dan
 - b. kondisi khusus.
- (4) Nilai indeks untuk kondisi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b digunakan pada penghitungan formulasi pengenaan Disinsentif terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang dan/atau bangunan dengan ketentuan:
 - a. kondisi bangunan, meliputi:
 1. bangunan yang sudah terbangun; atau
 2. belum terbangun tetapi sudah mendapatkan izin secara sah sebelum Peraturan Wali Kota ini ditetapkan.
 - b. persil dengan luas $\leq 200 \text{ m}^2$ (kurang dari atau sama dengan dua ratus meter persegi); dan
 - c. selain fungsi usaha.
- (5) Nilai indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 18

Formulasi penghitungan pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB IV

TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu Umum

Pasal 19

- (1) Pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif ditetapkan oleh Wali Kota.
- (2) Pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didelegasikan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang.
- (3) Pendelegasian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.



Bagian Kedua
Tahap Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif

Paragraf 1
Umum

Pasal 20

Pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif dilaksanakan melalui proses:

- a. pengusulan;
- b. penilaian;
- c. penetapan;
- d. pengadministrasian; dan
- e. pemantauan dan evaluasi.

Paragraf 2
Pengusulan

Pasal 21

- (1) Pengusulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang kepada Wali Kota.
- (2) Pengusulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan penilaian.
- (3) Pengusulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui:
 - a. pengajuan permohonan; atau
 - b. tanpa pengajuan permohonan.
- (4) Pengusulan melalui pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a diberlakukan pada:
 - a. pemberian Insentif berupa:
 1. subsidi;
 2. imbalan;
 3. sewa Ruang;
 4. penyediaan Prasarana dan Sarana; dan/atau
 5. publikasi atau promosi.
 - b. pengenaan Disinsentif berupa pemberian kompensasi.
- (5) Pengusulan tanpa pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b diberlakukan pada:
 - a. Pemberian Insentif berupa penghargaan; dan
 - b. pengenaan Disinsentif berupa pemberian kompensasi.

Pasal 22

- (1) Pengusulan berdasarkan pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf a dilakukan oleh Masyarakat dengan mengajukan permohonan kepada Wali Kota melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan Penataan Ruang.



- (2) Permohonan yang diajukan kepada Wali Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan persyaratan, meliputi:
 - a. surat permohonan pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif;
 - b. scan kartu tanda penduduk pemohon Insentif atau Disinsentif;
 - c. scan akta pendirian perusahaan apabila penerima manfaat Ruang berbentuk badan/lembaga;
 - d. gambar atau foto lokasi dan jenis kegiatan yang diajukan untuk pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif; dan
 - e. dokumen kajian teknis, yang paling sedikit memuat tentang:
 1. kesesuaian kegiatan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 2. kesesuaian kegiatan dengan RTR di Daerah;
 3. kelengkapan izin sesuai dengan jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang yang dimohonkan pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif;
 4. bukti kepemilikan hak atas tanah berupa scan sertifikat tanah/surat kekancingan tanah/*letter c*/bagan istimewa/hak *handarbe*/Surat Keterangan Tanah;
 5. bentuk Insentif atau Disinsentif yang diajukan; dan
 6. muatan teknis lain yang berkaitan dengan informasi jenis kegiatan yang dilakukan sesuai jenis permohonan.
- (3) Format surat pengajuan permohonan pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (4) Rincian muatan dokumen kajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e terlampir dalam Lampiran VII yang tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 23

- (1) Pengusulan tanpa pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf b diinisiasi oleh:
 - a. Perangkat Daerah; dan/atau
 - b. Forum Penataan Ruang Kota.
- (2) Pengusulan tanpa pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada hasil pengkajian kesesuaian pemanfaatan Ruang, meliputi:
 - a. audit penyelenggaraan Penataan Ruang;
 - b. penilaian perencanaan pembangunan yang mendukung perwujudan fungsi kawasan dalam RTR; dan/atau
 - c. penilaian terhadap ketentuan:
 1. intensitas Pemanfaatan Ruang; dan/atau
 2. tata bangunan.
- (3) Pengusulan tanpa pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari penerima manfaat Ruang.



- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah penerima manfaat Ruang mendapatkan informasi hasil pengkajian kesesuaian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Persetujuan dari penerima manfaat Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang.
- (6) Pengusulan tanpa pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan persyaratan paling sedikit meliputi:
 - a. *scan* kartu tanda penduduk penerima manfaat Ruang;
 - b. *scan* akta pendirian perusahaan apabila penerima manfaat Ruang berbentuk badan/lembaga;
 - c. gambar atau foto lokasi dan jenis kegiatan yang diusulkan untuk pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif; dan
 - d. dokumen kajian teknis, yang paling sedikit memuat tentang:
 1. kesesuaian kegiatan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 2. kesesuaian kegiatan dengan RTR di Daerah;
 3. kelengkapan izin sesuai dengan jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang yang dimohonkan pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif;
 4. bukti kepemilikan hak atas tanah berupa *scan* sertifikat tanah/surat kekancingan tanah/*letter c*/bagan istimewa/hak *handarbe*/Surat Keterangan Tanah;
 5. bentuk Insentif atau Disinsentif yang diajukan; dan
 6. muatan teknis lain yang berkaitan dengan informasi jenis kegiatan yang dilakukan sesuai pengusulan.
- (7) Dokumen kajian teknis dalam pengusulan tanpa pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf d disusun oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang.

Paragraf 3 Penilaian

Pasal 24

- (1) Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang dan Perangkat Daerah lain yang berkaitan serta dapat melibatkan ahli/akademisi atau instansi terkait lainnya.
- (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menilai kelayakan calon penerima Insentif/Disinsentif.
- (3) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan terhadap:
 - a. pemenuhan kriteria, bentuk, dan mekanisme pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif;
 - b. riwayat pemberian Insentif dan/atau pengenaan Disinsentif penerima manfaat Ruang; dan
 - c. dokumen kajian teknis.



- (4) Hasil penilaian kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam berita acara hasil penilaian.
- (5) Berita acara hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi bahan pertimbangan Forum Penataan Ruang Kota.
- (6) Hasil penilaian kelayakan yang telah mendapatkan pertimbangan dari Forum Penataan Ruang Kota menjadi muatan rekomendasi yang disampaikan kepada Wali Kota.
- (7) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6), meliputi:
 - a. layak atau tidaknya pihak penerima manfaat Ruang diberikan Insentif atau dikenai Disinsentif;
 - b. bentuk pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif;
 - c. frekuensi pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif;
 - d. durasi pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif;
 - e. besaran nilai pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif; dan
 - f. mekanisme pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif.

Paragraf 4
Penetapan
Pasal 25

- (1) Penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf c dilakukan oleh Wali Kota berdasarkan rekomendasi Forum Penataan Ruang Kota.
- (2) Wali Kota menetapkan keputusan tentang pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif terhadap penerima manfaat Ruang yang dinyatakan layak menerima Insentif atau dikenai Disinsentif.
- (3) Dalam hal pihak penerima manfaat Ruang dinyatakan tidak layak menerima Insentif atau dikenai Disinsentif, Wali Kota menolak permohonan pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif secara tertulis.
- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau penolakan terhadap pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan kepada pihak penerima manfaat Ruang oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang.
- (5) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar dalam pelaksanaan pembayaran kompensasi oleh penerima manfaat Ruang.

Pasal 26

- (1) Pembayaran nilai kompensasi dalam bentuk uang oleh penerima manfaat Ruang dibayarkan melalui rekening Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang dikelola oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang bidang keuangan Daerah.
- (2) Dalam hal bentuk kompensasi berupa fasilitas publik dan/atau bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang, diserahkan kepemilikannya setelah terbangun kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Fasilitas publik dan/atau bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatat sebagai barang milik Daerah oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan fungsi penunjang aset daerah.



- (4) Pengalihan fasilitas publik dan/atau bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi barang milik Daerah dilaksanakan melalui mekanisme hibah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

Dalam hal penerima manfaat Ruang telah dikenai Disinsentif dan tidak melaksanakannya, dikenakan sanksi administratif sesuai dengan jenis pelanggaran ketentuan kewajiban Pemanfaatan Ruang sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah yang mengatur tentang RTRW.

Paragraf 5 Pengadministrasian

Pasal 28

- (1) Pengadministrasian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf d dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang.
- (2) Pengadministrasian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam bentuk pencatatan inventarisasi pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif.
- (3) Pengadministrasian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara akuntabel dan transparan serta diperbarui secara berkala.
- (4) Pencatatan inventarisasi pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat:
 - a. penerimaan yang diperoleh dari pengenaan Disinsentif dan pengeluaran untuk pemberian Insentif;
 - b. berita acara pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif; dan
 - c. catatan lainnya.
- (5) Catatan penerimaan yang diperoleh dari pengenaan Disinsentif dan pengeluaran untuk pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilakukan berdasarkan penggolongan dan kodifikasi bentuk Insentif dan Disinsentif.
- (6) Catatan berita acara pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b memuat dokumen pelaksanaan serah terima pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif dari pihak pemberi dan penerima Insentif dan Disinsentif.
- (7) Pengadministrasian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai aset dan keuangan Daerah.

Paragraf 6 Pemantauan dan Evaluasi

Pasal 29

- (1) Pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf e dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang.



- (2) Pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit dilakukan terhadap:
 - a. bentuk Insentif dan/atau Disinsentif yang diberikan;
 - b. pemberi Insentif dan/atau Disinsentif;
 - c. penerima Insentif dan/atau Disinsentif; dan
 - d. pembiayaan pelaksanaan pemberian Insentif dan/atau pengenaan Disinsentif.
- (3) Berdasarkan hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud ayat (1), pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif dapat ditinjau kembali apabila terindikasi terjadi ketidaksesuaian dalam pelaksanaan.

Pasal 30

- (1) Hasil peninjauan kembali sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat (3) ditindaklanjuti oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang dengan:
 - a. pengusulan baru pemberian Insentif dan/atau pengenaan Disinsentif tanpa pengajuan permohonan; atau
 - b. rekomendasi pengenaan sanksi.
- (2) Rekomendasi pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 7

Pelaporan

Pasal 31

- (1) Penerapan pemberian Insentif dan pengenaan Disinsentif dilaporkan oleh Wali Kota kepada Gubernur.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau sesuai kebutuhan.

BAB V

PENGHENTIAN PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 32

- (1) Penghentian pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif diusulkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang kepada Wali Kota.
- (2) Dalam hal dilakukan penghentian pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif, Wali Kota menerbitkan keputusan tentang penghentian pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif.
- (3) Keputusan tentang penghentian pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pihak penerima manfaat Ruang oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang.



Bagian Kedua
Penghentian Pemberian Insentif

Pasal 33

- (1) Penghentian pemberian Insentif dapat dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. tindak lanjut hasil pemantauan dan evaluasi;
 - b. tujuan Penataan Ruang sudah tercapai;
 - c. penerima Insentif tidak lagi melaksanakan kegiatan Pemanfaatan Ruang yang diprasyaratkan sebagai penerima Insentif;
 - d. Pemanfaatan Ruang yang ada telah dialihfungsikan oleh penerima Insentif; dan/atau
 - e. kegiatan Pemanfaatan Ruang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Selain pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penghentian pemberian Insentif dapat dilakukan berdasarkan rekomendasi dari Menteri, Gubernur dan/atau Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan Penataan Ruang dan/atau Perangkat Daerah lain.

Bagian Ketiga
Penghentian Pengenaan Disinsentif

Pasal 34

Penghentian pengenaan Disinsentif dilakukan pada saat tujuan pengenaan Disinsentif telah tercapai.

BAB VI
PENDANAAN

Pasal 35

Pendanaan pemberian Insentif dapat bersumber dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan/atau
- b. sumber lain yang sah dan tidak mengikat.

BAB VII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 36

Dengan berlakunya Peraturan Wali Kota ini, maka:

- a. rekomendasi Wali Kota terhadap pelampauan ketentuan intensitas Pemanfaatan Ruang dan/atau tata bangunan yang telah diterbitkan sebelum Peraturan Wali Kota ini ditetapkan tetap berlaku sepanjang tidak dilakukan perubahan intensitas Pemanfaatan Ruang dan/atau tata bangunan yang berimplikasi terhadap perubahan PBG; dan
- b. ketentuan mengenai permohonan rekomendasi pelampauan intensitas Pemanfaatan Ruang dan/atau tata bangunan dimaknai sama dengan pengajuan permohonan pengenaan Disinsentif.



BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 37

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Yogyakarta.

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal 2 Mei 2025

WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

HASTO WARDOYO

Diundangkan di Yogyakarta
pada tanggal 2 Mei 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA YOGYAKARTA,

ttd

AMAN YURIADIJAYA

BERITA DAERAH KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2025 NOMOR 22



LAMPIRAN I
 PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
 NOMOR 22 TAHUN 2025
 TENTANG
 PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN
 DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN
 PEMANFAATAN RUANG

Rincian Ketentuan Kriteria Pemberian Insentif, Bentuk Insentif, dan Pertimbangan Tambahan

Bentuk Insentif	Arahan Lokasi	Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Rincian Bentuk Insentif	Pertimbangan Tambahan
Insentif Fiskal				
1. keringanan pajak; dan 2. keringanan biaya retribusi perizinan.	1. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Zona Bonus; 2. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Pelestarian Cagar Budaya; dan/atau 3. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Pengendalian Pertumbuhan	1. Kegiatan yang berkontribusi dalam penyediaan fasilitas publik; 2. Kegiatan yang berkontribusi pada program prioritas Pemerintah Daerah; 3. Kegiatan yang berkontribusi pada pencapaian kriteria bangunan gedung hijau; 4. Kegiatan pelestarian kawasan dan/atau bangunan bersejarah; dan/atau	1. keringanan pajak berupa pengurangan jumlah setoran pajak; dan 2. keringanan biaya retribusi perizinan.	1. nilai jasa yang diberikan; 2. kebutuhan penerima kompensasi; 3. ketersediaan sumber daya; 4. kapasitas kelembagaan; 5. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan 6. kemitraan.



Dokumen ini terotentifikasi melalui tanda-tangan elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Besar Sertifikasi Elektronik (BSrE) Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN)

Bentuk Insentif	Arahan Lokasi	Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Rincian Bentuk Insentif	Pertimbangan Tambahan
		5. Kegiatan yang berkontribusi pada penyediaan ruang terbuka hijau publik.		

Insentif Nonfiskal				
Pemberian kompensasi;	Kawasan yang masuk dalam area TPZ Zona Bonus	1. Kegiatan yang berkontribusi dalam penyediaan fasilitas publik; 2. Kegiatan yang berkontribusi pada program prioritas Pemerintah Daerah; 3. Kegiatan pelestarian kawasan dan/atau bangunan bersejarah; dan/atau 4. Kegiatan yang berkontribusi pada penyediaan ruang terbuka hijau publik.	1. penambahan, pengalihan, dan/atau peningkatan 2. intensitas Pemanfaatan Ruang; 3. program peningkatan kapasitas; 4. pemberian barang kebutuhan; 5. penyediaan Prasarana dan sarana; 6. kemudahan perolehan hak atas tanah; dan/atau 7. uang.	1. jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang; 2. nilai jasa yang diberikan; 3. kebutuhan penerima kompensasi; 4. ketersediaan sumber daya; 5. kapasitas kelembagaan; 6. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; dan 7. kemitraan.
Subsidi;	1. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Zona Bonus;	1. Kegiatan yang berkontribusi dalam penyediaan fasilitas publik;	1. pendanaan atau uang;	1. skala kepentingan; 2. dampak program pembangunan daerah atau prioritas



Bentuk Insentif	Arahan Lokasi	Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Rincian Bentuk Insentif	Pertimbangan Tambahan
	2. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Pelestarian Cagar Budaya; dan/atau 3. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Pengendalian Pertumbuhan	2. Kegiatan yang berkontribusi pada program prioritas Pemerintah Daerah; 3. Kegiatan pelestarian kawasan dan/atau bangunan bersejarah; dan/atau 4. Kegiatan yang berkontribusi pada penyediaan ruang terbuka hijau publik.	2. bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang; dan/atau 3. program dan/atau kegiatan pembangunan daerah.	pembangunan daerah; 3. kebutuhan penerima subsidi silang; 4. kapasitas kelembagaan; 5. jenis kegiatan; 6. kemampuan dan ketersediaan sumber daya penerima subsidi; dan 7. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan.
Imbalan;	Kawasan yang memiliki fungsi perlindungan terhadap lingkungan, meliputi: a. Zona Perlindungan Setempat; dan/atau b. Zona RTH.	1. Kegiatan pemulihan lingkungan hidup; 2. Kegiatan konservasi; 3. Kegiatan perlindungan tata air; 4. Kegiatan penyerapan dan penyimpanan karbon; 5. Kegiatan pelestarian keindahan alam; dan 6. Kegiatan lainnya sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan penyediaan jasa lingkungan hidup.	1. pengalihan hak membangun; 2. penyediaan Prasarana dan Sarana pendukung pelestarian lingkungan hidup; 3. pendanaan atau uang; dan/atau 4. bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang.	1. kebutuhan penerima imbalan; 2. efektivitas dalam mewujudkan RTR; 3. nilai tambah terhadap jasa lingkungan; 4. biaya upaya pelestarian lingkungan hidup; 5. ketersediaan sumber daya;



Bentuk Insentif	Arahan Lokasi	Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Rincian Bentuk Insentif	Pertimbangan Tambahan
				6. kapasitas kelembagaan; 7. kemitraan; 8. biaya pemberdayaan Masyarakat; dan 9. biaya pelaksanaan kerja sama.
Sewa Ruang;	Kawasan yang masuk dalam area TPZ Zona Bonus	1. Kegiatan yang sesuai dengan arahan RTR; 2. Kegiatan yang dapat mendorong perkembangan pada kawasan prioritas pertumbuhan daerah; dan/ atau 3. Kegiatan yang memiliki peluang berkembang dan mampu memberikan dampak positif terhadap perkembangan ekonomi kawasan serta kepentingan umum.	1. sewa tanah; dan/atau 2. sewa bangunan	1. peningkatan nilai kemanfaatan Ruang; 2. biaya dan manfaat; 3. ketersediaan sumber daya; 4. kapasitas kelembagaan; dan 5. kebutuhan penerima.
Penyediaan Prasarana dan Sarana	Kawasan yang masuk dalam area TPZ Zona Bonus	1. Kegiatan yang sesuai dengan arahan dalam RTR; 2. Kegiatan yang dapat mendorong perkembangan pada kawasan prioritas pertumbuhan daerah; dan/ atau	1. sistem jaringan Prasarana; 2. fasilitas umum; dan/atau 3. fasilitas sosial.	1. jenis Prasarana dan Sarana yang dibutuhkan; 2. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; 3. ketersediaan sumber daya; dan



Bentuk Insentif	Arahan Lokasi	Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Rincian Bentuk Insentif	Pertimbangan Tambahan
		3. Kegiatan yang memiliki peluang berkembang dan mampu memberikan dampak positif terhadap perkembangan ekonomi kawasan serta kepentingan umum.		4. kemitraan
Pemberian Penghargaan	1. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Zona Bonus; 2. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Pelestarian Cagar Budaya; dan/atau 3. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Pengendalian Pertumbuhan	1. Kegiatan yang berkontribusi dalam penyediaan fasilitas publik; 2. Kegiatan yang berkontribusi pada program prioritas Pemerintah Daerah; 3. Kegiatan yang berkontribusi pada pencapaian kriteria bangunan gedung hijau; 4. Kegiatan pelestarian kawasan dan/atau bangunan bersejarah; dan/atau 5. Kegiatan yang berkontribusi pada penyediaan ruang terbuka hijau publik.	1. piagam; 2. barang; 3. uang; dan/atau 4. bentuk penghargaan lainnya.	Hasil penilaian kinerja Penyelenggaraan Penataan Ruang.
Publikasi atau Promosi	1. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Zona Bonus;	1. Kegiatan yang berkontribusi dalam penyediaan fasilitas publik; 2. Kegiatan yang berkontribusi pada program prioritas Pemerintah Daerah;	1. Publikasi/promosi pada media sosial; 2. Publikasi/promosi pada media cetak;	Hasil penilaian kinerja Penyelenggaraan Penataan Ruang.



Bentuk Insentif	Arahan Lokasi	Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Rincian Bentuk Insentif	Pertimbangan Tambahan
	2. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Pelestarian Cagar Budaya; dan/atau 3. Kawasan yang masuk dalam area TPZ Pengendalian Pertumbuhan	3. Kegiatan yang berkontribusi pada pencapaian kriteria bangunan gedung hijau; 4. Kegiatan pelestarian kawasan dan/atau bangunan bersejarah; dan/atau 5. Kegiatan yang berkontribusi pada penyediaan ruang terbuka hijau publik.	3. Publikasi/promosi pada media elektronik; atau 4. Publikasi/promosi pada media lainnya.	

WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

HASTO WARDOYO



LAMPIRAN II
PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR 22 TAHUN 2025
TENTANG
PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN
DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN
PEMANFAATAN RUANG

Pola Pengenaan dan Parameter Pengenaan Disinsentif

No.	Kriteria	Kondisi Bangunan	Luas Persil (m ²)	TPZ dalam RDTR	Fungsi Bangunan	Frekuensi Pengenaan (Tahun)	Durasi Penganaan	Nilai Pengenaan
1	Kegiatan yang tidak memenuhi ketentuan KDH minimal	1. Bangunan yang sudah terbangun; atau 2. Bangunan belum terbangun namun sudah mendapatkan izin secara sah sebelum peraturan Walikota ini ditetapkan	≤200	TPZ Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain Usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Di luar TPZ Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain Usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
			>200	Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama



Dokumen ini terotentifikasi melalui tanda-tangan elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Besar Sertifikasi Elektronik (BSrE) Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN)

No.	Kriteria	Kondisi Bangunan	Luas Persil (m ²)	TPZ dalam RDTR	Fungsi Bangunan	Frekuensi Pengenaan (Tahun)	Durasi Pengenaan	Nilai Pengenaan
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama

2	Kegiatan yang melampaui ketentuan KDB maksimal	1. Bangunan yang sudah terbangun; atau 2. Bangunan belum terbangun namun sudah mendapatkan izin secara sah sebelum peraturan Walikota ini ditetapkan	≤200	Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
		>200		Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif

3	Kegiatan yang	1. Bangunan yang sudah	≤200	Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
---	---------------	------------------------	------	-------	-------	---	---------------------	----------------------



No.	Kriteria	Kondisi Bangunan	Luas Persil (m ²)	TPZ dalam RDTR	Fungsi Bangunan	Frekuensi Pengenaan (Tahun)	Durasi Pengenaan	Nilai Pengenaan
	melampaui ketentuan KLB maksimal	terbangun; atau 2. Bangunan belum terbangun namun sudah mendapatkan izin secara sah sebelum peraturan Walikota ini ditetapkan			Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
			>200	Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif

4	Kegiatan yang tidak memenuhi ketentuan GSB minimal	1. Bangunan yang sudah terbangun; atau 2. Bangunan belum terbangun namun sudah mendapatkan izin secara sah sebelum	≤200	Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif



No.	Kriteria	Kondisi Bangunan	Luas Persil (m ²)	TPZ dalam RDTR	Fungsi Bangunan	Frekuensi Pengenaan (Tahun)	Durasi Pengenaan	Nilai Pengenaan
		peraturan Walikota ini ditetapkan	>200	Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif

5	Kegiatan yang melampaui ketentuan tinggi bangunan maksimal	1. Bangunan yang sudah terbangun; atau 2. Bangunan belum terbangun namun sudah mendapatkan izin secara sah sebelum peraturan Walikota ini ditetapkan	≤200	Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
		>200		Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif



No.	Kriteria	Kondisi Bangunan	Luas Persil (m ²)	TPZ dalam RDTR	Fungsi Bangunan	Frekuensi Pengenaan (Tahun)	Durasi Pengenaan	Nilai Pengenaan
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
		Pengajuan baru kegiatan pemanfaatan Ruang	≤200	Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
			>200	Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan nilai sama
				Non Bonus	Usaha	5	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif
					Selain usaha	20	Tanpa Batasan Waktu	Pengenaan progresif

WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

HASTO WARDOYO



Dokumen ini terotentifikasi melalui tanda-tangan elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Besar Sertifikasi Elektronik (BSrE) Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN)

LAMPIRAN III

PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR 22 TAHUN 2025

TENTANG

PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN
DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN
PEMANFAATAN RUANG

Nilai Faktor Pengali Maksimal

No.	Klasifikasi	Kriteria Kondisi	Nilai Pengali Maksimal
1	Tinggi	melampaui ketentuan tinggi bangunan maksimal	3
2	Sedang	tidak memenuhi ketentuan GSB minimal	2
		melampaui ketentuan KLB maksimal	2
3	Rendah	melampaui ketentuan KDB maksimal	1
		tidak memenuhi ketentuan KDH minimal	1

WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

HASTO WARDOYO



LAMPIRAN IV
 PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
 NOMOR 22 TAHUN 2025
 TENTANG
 PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN
 DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN
 PEMANFAATAN RUANG

Nilai Indeks

1. Nilai Indeks untuk Kawasan Secara Umum

Hierarki Klasifikasi Pemanfaatan Ruang dalam RDTR	Pola Ruang dalam RDTR	Nilai Indeks			
		Area di Luar TPZ Bonus		Area TPZ Bonus	
		Selain Usaha	Usaha	Selain Usaha	Usaha
Klasifikasi Rendah	Cagar Budaya	0,1	0,25	0,1	0,125
	Perumahan Kepadatan Sedang	0,075	0,25	0,075	0,125
	Perumahan Kepadatan Tinggi	0,075	0,25	0,075	0,125
	SPU Skala Kelurahan	0,075	0,25	0,075	0,125
	SPU Skala Kecamatan	0,075	0,25	0,075	0,125
Klasifikasi Sedang	RTNH	0,05	0,175	0,05	0,1
	SPU Skala Kota	0,05	0,175	0,05	0,1
	Pertahanan dan Keamanan	0,05	0,175	0,05	0,1
Klasifikasi Tinggi	Perdagangan dan Jasa Skala WP	0,025	0,15	0,025	0,075
	Perkantoran	0,025	0,15	0,025	0,075



Dokumen ini terotentifikasi melalui tanda-tangan elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Besar Sertifikasi Elektronik (BSrE) Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN)

Hierarki Klasifikasi Pemanfaatan Ruang dalam RDTR	Pola Ruang dalam RDTR	Nilai Indeks			
		Area di Luar TPZ Bonus		Area TPZ Bonus	
		Selain Usaha	Usaha	Selain Usaha	Usaha
	Campuran Intensitas Menengah/Sedang	0,025	0,15	0,025	0,075
	Perdagangan dan Jasa Skala Kota	0,025	0,15	0,025	0,075
Klasifikasi Sangat Tinggi	Transportasi	0,025	0,125	0,025	0,075
	Campuran Intensitas Tinggi	0,025	0,125	0,025	0,075

2. Nilai Indeks pada Kondisi Khusus

Hierarki Klasifikasi Pemanfaatan Ruang dalam RDTR	Pola Ruang dalam RDTR	Nilai Indeks
Klasifikasi Rendah	Cagar Budaya	0,025
	Perumahan Kepadatan Sedang	0,0125
	Perumahan Kepadatan Tinggi	0,0125
	SPU Skala Kelurahan	0,0125
	SPU Skala Kecamatan	0,0125
Klasifikasi Sedang	RTNH	0,00625
	SPU Skala Kota	0,00625
	Pertahanan dan Keamanan	0,00625
Klasifikasi Tinggi	Perdagangan dan Jasa Skala WP	0,0025
	Perkantoran	0,0025
	Campuran Intensitas Menengah/Sedang	0,0025
	Perdagangan dan Jasa Skala Kota	0,0025



Klasifikasi Sangat Tinggi	Transportasi	0,0025
	Campuran Intensitas Tinggi	0,0025

Keterangan : diberlakukan nilai sama terhadap seluruh fungsi bangunan (usaha atau selain usaha) maupun lokasi kegiatan (area TPZ Bonus atau di luar area TPZ Bonus)

WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

HASTO WARDOYO



LAMPIRAN V
PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR 22 TAHUN 2025
TENTANG
PEMBERIAN INSENTIF DAN
PENGENAAN DISINSENTIF DALAM
PENGENDALIAN PEMANFAATAN
RUANG

Formulasi Penghitungan Pengenaan Disinsentif

1. Penghitungan Ketidakterpenuhan KDH

$$K = n \times p.KDH \times f \times i$$

Keterangan:

- K : Nilai Kompensasi (Rp.)
- n : Nilai Jual Objek Pajak Tanah (Rp.)
- $p. KDH$: Besaran Ketidaksesuaian (m^2)
(Tidak memenuhi
Ketentuan KDH
minimal)
- f : Nilai Faktor Pengali
- i : Indeks

Untuk menghitung $p.KDH$, maka digunakan formulasi penghitungan:

$p.KDH$	: $Luas Area Hijau Min. - Luas Area Hijau Eks.$
• $Luas Area Hijau Minimal = KDH Min. \times Luas Lahan$	

CONTOH

Sebuah bangunan hunian berdiri di atas lahan seluas 100 m^2 . Berdasarkan ketentuan dalam RDTR, lahan tersebut diwajibkan memiliki KDH minimal sebesar 10%. Hasil pendataan menunjukkan bahwa luas area hijau yang tersedia pada kondisi eksisting sebesar 5 m^2 .

Bangunan ini terletak di Sub Zona Perumahan Kepadatan Sedang di luar kawasan TPZ Bonus dalam RDTR. Selain itu, NJOP tanah dan bangunan pada persil tersebut tercatat sebesar Rp 5.000.000,-/ m^2 .

Berdasarkan informasi tersebut, maka bisa dirumuskan sebagai berikut:

<i>Luas Lahan</i>	: 100 m^2
<i>Ketentuan KDH Min.</i>	: 10 %
<i>Luas Area Hijau Min.</i>	: $KDH Min. \times Luas Lahan$
	: 10% x 100
	: 10 m^2
<i>Luas Area Hijau Eks.</i>	: 5 m^2



<i>P.KDH</i>	: <i>Luas Area Hijau Min. - Luas Area Hijau Eks.</i> $10\text{ m}^2 - 5\text{ m}^2$ 5 m^2
<i>Nilai Indeks</i>	: <i>0,0125</i>
<i>NJOP per m²</i> <i>(Tanah + Bangunan)</i>	: <i>Rp 5.000.000,-</i>
<i>Nilai Faktor Pengali</i> <i>(Asumsi diberlakukan maksimal)</i>	: <i>1</i>

Maka besaran kompensasi yang harus dibayarkan adalah:

$$\begin{aligned}\text{Nilai Kompensasi} &: n \times p.KDH \times f \times i \\ &: 5.000.000 \times 5 \times 1 \times 0,0125 \\ &: \text{Rp } 312.500,-\end{aligned}$$

2. Penghitungan Pelampauan KDB

$$K = n \times p.KDB \times f \times i$$

Keterangan:

<i>K</i>	: Nilai Kompensasi (Rp.)
<i>n</i>	: Nilai Jual Objek Pajak Tanah (Rp.)
<i>p. KDB</i> <i>(melampaui ketentuan KDB maksimal)</i>	: Besaran Ketidaksesuaian (m ²)
<i>f</i>	: Nilai Faktor Pengali
<i>i</i>	: Indeks

Untuk menghitung *p. KDB*, maka digunakan formulasi penghitungan

<i>p. KDB</i>	: <i>Luas Lantai Dasar Eks. – Luas Lantai Dasar Maks.</i>
---------------	---

CONTOH

Sebuah bangunan dengan fungsi hunian berdiri di atas lahan seluas 250 m². Berdasarkan ketentuan dalam RDTR, KDB maksimal di lokasi tersebut adalah 80%. Namun, hasil pendataan menunjukkan bahwa luas lantai dasar bangunan mencapai 225 m² (90%), sehingga melebihi batas yang diperbolehkan.

Bangunan ini berada di Sub Zona Cagar Budaya di luar kawasan TPZ Bonus dalam RDTR. Selain itu, NJOP tanah dan bangunan pada persil tersebut tercatat sebesar Rp 6.000.000,-/m².

Berdasarkan informasi tersebut, maka bisa dirumuskan sebagai berikut:

<i>Luas Lahan</i>	: <i>250 m²</i>
-------------------	----------------------------



Ketentuan KDB Maks. : 80 %	
Luas Lantai Dasar Max.	$KDH\ Min. \times Luas\ Lahan$: $80\% \times 250$ $200\ m^2$
Luas Lantai Dasar Eks.	: $225\ m^2$
P. KDB	$Luas\ Lantai\ Dasar\ Eks. - Luas\ Lantai\ Dasar\ Maks.$: $225 - 200$: $25\ m^2$
Nilai Indeks	: 0,1
NJOP per m^2 (Tanah + Bangunan)	: $Rp\ 6.000.000,-$
Nilai Faktor Pengali (Asumsi diberlakukan maksimal)	: 1

Maka besaran kompensasi yang harus dibayarkan adalah:

Nilai Kompensasi
(Maksimal)

$: n \times p.KDB \times f \times i$
 $: 6.000.000 \times 25 \times 1 \times 0,1$
 $: Rp\ 15.000.000,-$

3. Penghitungan Pelampauan KLB

$K = n \times p.KLB \times f \times i$

Keterangan:

- K : Nilai Kompensasi (Rp.)
- n : Nilai Jual Objek Pajak Tanah (Rp.)
- $p. KLB$: Besaran Ketidaksesuaian (m^2)
(melampaui ketentuan
KLB maksimal)
- f : Nilai Faktor Pengali
- i : Indeks

Untuk menghitung $p.KLB$, maka digunakan formulasi penghitungan

$p.KLB$	: $Luas\ Lantai\ Bangunan\ Eks. - Luas\ Lantai\ Bangunan\ Maks.$
•	$Luas\ Lantai\ Bangunan\ Maks = KLB\ Maks. \times Luas\ Lahan$
○	$KLB\ Maks. = Ketentuan\ KLB\ Maksimal\ dalam\ RDTR$



CONTOH

Sebuah bangunan usaha berdiri di atas lahan seluas 600 m². Berdasarkan ketentuan dalam RDTR, batas maksimal KLB di lokasi tersebut adalah 3, dengan KDB maksimal sebesar 80%.

Hasil pendataan menunjukkan bahwa luas lantai dasar bangunan eksisting adalah 560 m², sementara total luas seluruh lantai bangunan mencapai 2,080 m² dengan jumlah lantai sebanyak 4. Bangunan ini terletak di Sub Zona Campuran Tinggi di luar kawasan TPZ Bonus dalam RDTR, sehingga berlaku indeks kompensasi sebesar 0,075. Selain itu, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan bangunan pada persil tersebut tercatat sebesar Rp 8.000.000,-/m².

Berdasarkan informasi tersebut, maka bisa dirumuskan sebagai berikut:

<i>Luas Lahan</i>	<i>: 600 m²</i>
<i>Ketentuan KLB Maks.</i>	<i>: 3</i>
<i>Jumlah Lantai Maks.</i>	<i>: 3,75</i>
<i>Jumlah Lantai Eks.</i>	<i>: 4</i>
<i>Luas Lantai Dasar Maks.</i>	<i>: KDB x Luas Lahan</i> <i>80/100 x 600</i> <i>480 m²</i>
<i>Luas Lantai Dasar Eks.</i>	<i>: 560 m²</i>
<i>Luas Seluruh Lantai Eks.</i>	<i>: 2,080 m²</i>
<i>Luas Seluruh Lantai Maks.</i> <i>(1)</i>	<i>: KLB Maks. x Luas Lahan</i> <i>: 3 x 600</i> <i>: 1.800 m²</i>
<i>Luas Seluruh Lantai Maks.</i> <i>(2)</i>	<i>: Luas Lantai Dasar Maks. x Jumlah Lantai Maks.</i> <i>480 x 3,75</i> <i>1.800 m²</i>
<i>p. KLB</i>	<i>: Luas Seluruh Lantai Eks. – Luas Seluruh Lantai Maks.</i> <i>: 2.080 – 1.800</i> <i>: 280 m²</i>
<i>Nilai Indeks</i>	<i>: 0,075</i>
<i>NJOP per m²</i> <i>(Tanah + Bangunan)</i>	<i>: Rp 8.000.000,-</i>
<i>Nilai Faktor Pengali</i> <i>(Asumsi diberlakukan maksimal)</i>	<i>: 2</i>



Maka besaran kompensasi yang harus dibayarkan adalah:

Nilai Kompensasi
 (Maksimal)
 : $n \times p.KLB \times f \times i$
 : $8.000.000 \times 280 \times 2 \times 0,075$
 : Rp 336.000.000,-

4. Penghitungan Ketidakterpenuhan GSB

$$K = n \times p.GSB \times f \times i$$

Keterangan:

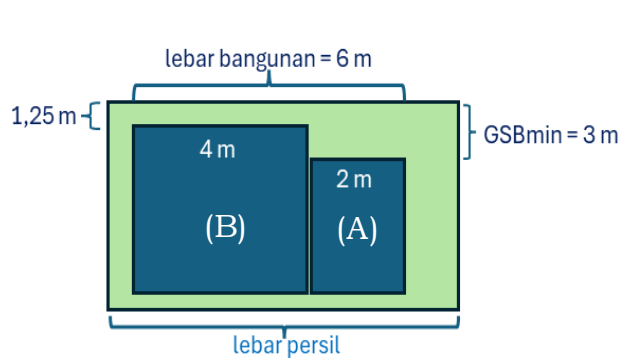
- K : Nilai Kompensasi (Rp.)
- n : Nilai Jual Objek Pajak Tanah (Rp.)
- $p. GSB$: Besaran Ketidaksesuaian (m²)
(tidak memenuhi ketentuan GSB minimal)
- f : Nilai Faktor Pengali
- i : Indeks

Untuk menghitung p. KLB, maka digunakan formulasi penghitungan

$p. GSB$	: $Luas\ GSB\ Minimal - Luas\ GSB\ Eksisting$
----------	---

- $Luas\ GSB\ Minimal = GSB\ Min. \times Lebar\ Muka\ Bangunan\ Eksisting$
- $Luas\ GSB\ Eksisting = GSB\ Eksisting \times Lebar\ Muka\ Bangunan\ Eksisting$

CONTOH



Sebuah bangunan hunian berdiri di atas lahan seluas 200 m². Berdasarkan ketentuan dalam RDTR, GSB minimal yang diwajibkan di lokasi tersebut adalah 3 meter.

Hasil identifikasi menunjukkan bahwa bangunan pada lahan tersebut memiliki lebar muka 6 meter. Pada bagian bangunan A

sepanjang 2 meter, aturan GSB minimal telah dipenuhi. Namun, pada bagian bangunan B sepanjang 4 meter, GSB yang tersedia hanya 1,25 meter, sehingga belum memenuhi ketentuan.

Bangunan ini terletak di Sub Zona Perumahan Kepadatan Sedang pada kawasan TPZ Bonus dalam RDTR. NJOP tanah dan bangunan pada persil tersebut tercatat sebesar Rp 5.000.000,-/m².

Berdasarkan informasi tersebut, maka dapat dirumuskan sebagai berikut:

Luas Lahan : 200 m²



GSB Minimal	: 3 m
Lebar Muka Bangunan Eks.	: 6 m
Luas GSB Minimal	: GSB Min. x Lebar Muka Bangunan Eks. : 3 x 6 : 18 m ²
Luas GSB Eksisting	: Luas GSB Eks. (A) + Luas GSB Eks. (B) : (3 x 2) + (1,25 x 4) : 6 + 5 : 11 m ²
p. GSB	: <i>Luas GSB Minimal – Luas GSB Eksisting</i> : 18 – 11 : 7 m ²
Nilai Indeks	: 0,075
NJOP <i>per m²</i> (<i>Tanah + Bangunan</i>)	: Rp 5.000.000,-
Nilai Faktor Pengali (<i>Asumsi diberlakukan maksimal</i>)	: 2

Maka besaran kompensasi (maksimal) yang harus dibayarkan adalah:

Nilai Kompensasi (Maksimal) : $n \times p.GSB \times f \times i$
: $5.000.000 \times 7 \times 2 \times 0.075$
: *Rp 5.250.500,-*

5. Penghitungan Pelampauan Tinggi Bangunan

$K = n \times p.Tinggi \times f \times i$

Keterangan:

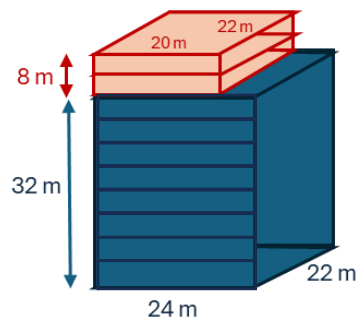
<i>K</i>	: Nilai Kompensasi (Rp.)
<i>n</i>	: Nilai Jual Objek Tanah (Rp.)
<i>p. Tinggi</i> (<i>melampaui ketentuan tinggi bangunan maksimal</i>)	: Besaran Ketidaksesuaian (m ²)
<i>f</i>	: Nilai Faktor Pengali
<i>i</i>	: Indeks

Untuk menghitung *p. Tinggi*, digunakan formulasi penghitungan dengan pendekatan pada luas lantai bangunan yang melampaui ketentuan tinggi bangunan yang ditetapkan. Formulasi untuk menghitung *p.Tinggi* adalah:



p.Tinggi: Luas Lantai Seluruh Bangunan Eks. – Luas Lantai Seluruh Bangunan Maks.

CONTOH



Sebuah bangunan usaha di lahan seluas 800 m² teridentifikasi melebihi tinggi bangunan maksimal yang ditetapkan dalam RDTR, yaitu 32 m. Bangunan tersebut memiliki tinggi bangunan 40 m dengan luas lantai bangunan yang melampaui ketentuan tinggi bangunan sebesar 880 m² (pelampauan 2 lantai). Bangunan tersebut berada di Sub Zona Perdagangan dan Jasa skala WP pada area TPZ Zona Bonus. Diketahui bahwa NJOP (tanah dan bangunan) pada persil tersebut tercatat sebesar Rp. 10.000.000,-/m².

Berdasarkan informasi tersebut, maka dapat dirumuskan sebagai berikut:

Luas Lahan	: 1.000 m ²
Tinggi Bangunan Maks.	: 32 m
Tinggi Bangunan Eks.	: 40 m
Pelampauan Tinggi Bangunan	: Tinggi Bangunan Eks. – Tinggi Bangunan Maks. 40 – 32 8 m
Jumlah lantai bangunan yang melampaui	: 2
Luas Lantai Seluruh Bangunan yang melampaui	: 20 x 22 m x 2 = 880 m ²
<i>p. Tinggi</i>	: 880 m ²
Nilai Indeks	: 0,075
NJOP <i>per m²</i> (Tanah + Bangunan)	: Rp 10.000.000,-
Nilai Faktor Pengali (Asumsi diberlakukan maksimal)	: 3



Maka besaran kompensasi (maksimal) yang harus dibayarkan adalah:

$$\begin{aligned} \text{Nilai Kompensasi} & : n \times p.Tinggi \times f \times i \\ \text{(Maksimal)} & : 10.000.000 \times 880 \times 0.075 \times 3 \\ & : Rp\ 1.980.000.000,- \end{aligned}$$

WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

HASTO WARDOYO



LAMPIRAN VI

PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR 22 TAHUN 2025

TENTANG

PEMBERIAN INSENTIF DAN
PENGENAAN DISINSENTIF DALAM
PENGENDALIAN PEMANFAATAN
RUANG

Format Surat Pengajuan Permohonan Pemberian Insentif atau Pengenaan
Disinsentif

Lampiran :

Hal : Permohonan Pengajuan Insentif/Pengenaan Disinsentif

Yth. Wali Kota Yogyakarta

di

Kota Yogyakarta

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :

Alamat :

Sebagai pihak penerima manfaat ruang yang terletak di:

berupa _____

Mohon dapat diberikan Insentif atau dikenakan Disinsentif berupa:

1. _____

2. _____

dengan alasan sebagai berikut:

1. _____

2. _____

Bersama ini dilampirkan pula:

- a. *scan* KTP pemohon yang akan mengajukan permohonan pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif;
- b. *scan* akta pendirian perusahaan apabila penerima manfaat Ruang berbentuk badan/lembaga;
- c. gambar atau foto lokasi dan jenis kegiatan yang diajukan untuk pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif;
- d. dokumen kajian teknis, yang paling sedikit memuat tentang:
 - kesesuaian kegiatan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - kesesuaian kegiatan pemanfaatan dengan RTR di Daerah;



- kelengkapan izin sesuai dengan jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang yang dimohonkan pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif;
- bukti kepemilikan hak atas tanah berupa *scan* sertifikat tanah/surat kekancingan tanah/*letter c*/bagan istimewa/hak *handarbe*/Surat Keterangan Tanah;
- bentuk Insentif atau Disinsentif yang diajukan; dan
- muatan teknis lain yang berkaitan dengan informasi jenis kegiatan yang dilakukan sesuai jenis permohonan.

Demikian surat permohonan ini saya sampaikan untuk dapat menjadi bahan pertimbangan. Atas perhatian Bapak/Ibu saya ucapkan terima kasih.

Yogyakarta,
tanggal/bulan/tahun

Pemohon,

ttd

(Nama Lengkap)

WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

HASTO WARDOYO



LAMPIRAN VII

PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA NOMOR 22 TAHUN 2025

TENTANG

PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Rincian Muatan Dokumen Kajian Teknis

Kajian dalam penentuan pemberian insentif atau pengenaan disinsentif terdiri atas:

1. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dengan Peraturan Perundang-Undangan

Diuraikan beberapa poin penjelasan terkait dengan tingkat kesesuaian jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, baik pada tingkat pusat maupun daerah. Contoh muatan rinci seperti jenis kegiatan jasa akomodasi hotel, apakah sudah memiliki persyaratan operasionalisasi hotel sesuai regulasi yang berlaku, termasuk penyediaan parkir, pengelolaan sampah dan limbah serta bentuk upaya lain dalam menjaga kelestarian lingkungan.

2. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan dengan Rencana Tata Ruang Kota Yogyakarta

Diuraikan bentuk kegiatan pemanfaatan dan lokasinya mendukung kebijakan pemerintah dalam perwujudan RTR untuk pengajuan pemberian Insentif atau uraian bahwa kegiatan Pemanfaatan Ruang tidak sejalan dengan kebijakan pemerintah dalam perwujudan RTR untuk pengajuan pengenaan Disinsentif.

3. Kelengkapan Izin sesuai dengan Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang Dimohonkan Insentif/Disinsentif

Diuraikan jenis izin yang diprasyarkan untuk dapat melakukan kegiatan Pemanfaatan Ruang disertai dengan bukti ketersediaan dokumen perizinan sesuai dengan ketentuan.

4. Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Diuraikan jenis hak atas tanah apa yang menjadi dasar Pemanfaatan Ruang, disertai dengan *scan* sertifikat haknya untuk memastikan bahwa kegiatan Pemanfaatan Ruang yang dilakukan legal dari sisi hukum. Bukti kepemilikan hak atas tanah dapat berupa sertifikat tanah/surat kekancingan tanah/*letter c*/bagan istimewa/hak *handarbe*/Surat Keterangan Tanah.



5. Jenis Insentif/Disinsentif yang Diajukan

Diuraikan rincian bentuk pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif yang diajukan beserta alasannya, disertai pula dengan bukti-bukti pendukung.

6. Muatan Teknis Lain yang Berkaitan dengan Informasi Jenis Kegiatan yang Dilakukan Sesuai Jenis Permohonan.

Diuraikan apabila terdapat data teknis lain yang memperkuat dikabulkannya permohonan pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif, seperti data yang menunjukkan kemanfaatan ekonomi yang berpotensi diperoleh atau ditimbulkan dengan adanya pemberian Insentif atau pengenaan Disinsentif.

WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

HASTO WARDOYO

