



PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 16 TAHUN 2017  
TENTANG  
PEDOMAN PENGEMBANGAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa untuk mendukung pengembangan sistem angkutan umum massal, meningkatkan nilai tambah kawasan terbangun, mendorong efisiensi struktur ruang dan pengembangan kota yang berkelanjutan, diperlukan acuan penataan ruang dalam mengembangkan dan mengendalikan kawasan berorientasi transit;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pemerintah Pusat berwenang menetapkan pengaturan penataan ruang dalam bentuk pedoman;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
2. 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);
3. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
4. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 694);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PEDOMAN PENGEMBANGAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
2. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap

unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.

3. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
4. 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.
5. 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.
6. Kawasan Perkotaan adalah 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.
7. Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit atau *Transit Oriented Development* yang selanjutnya disingkat TOD adalah konsep pengembangan kawasan di dalam dan di sekitar simpul transit agar bernilai tambah yang menitikberatkan pada integrasi antarjaringan angkutan umum massal, dan antara jaringan angkutan umum massal dengan jaringan moda transportasi tidak bermotor, serta pengurangan penggunaan kendaraan bermotor yang disertai pengembangan kawasan

campuran dan padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi.

8. Kawasan Berorientasi Transit yang selanjutnya disebut Kawasan TOD adalah kawasan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang sebagai kawasan terpusat pada integrasi intermoda dan antarmoda yang berada pada radius 400 (empat ratus) meter sampai dengan 800 (delapan ratus) meter dari simpul transit moda angkutan umum massal yang memiliki fungsi pemanfaatan ruang campuran dan padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi.
9. Simpul Transit adalah tempat yang diperuntukkan bagi pergantian intermoda dan antarmoda yang berupa stasiun kereta, terminal, pelabuhan laut, pelabuhan sungai dan danau, dan/atau bandar udara.
10. Moda Transportasi Tidak Bermotor adalah setiap moda transportasi yang digerakkan oleh tenaga manusia dan/atau hewan.
11. Kawasan Campuran adalah yang memiliki dua fungsi pemanfaatan ruang atau lebih yang bersinergi baik dalam satu bangunan maupun bangunan terpisah atau blok terpisah yang memiliki integrasi fungsional dan fisik antar komponen fungsi pemanfaatan ruang.
12. Fungsi Primer adalah fungsi yang melayani wilayah lebih luas dari wilayahnya sendiri, atau batas administratif daerah.
13. Fungsi Sekunder adalah fungsi yang melayani wilayahnya sendiri, atau dalam batas administratif daerah.
14. Angkutan Umum Massal adalah angkutan umum yang dapat mengangkut penumpang berkapasitas tinggi yang beroperasi secara cepat, nyaman, aman, terjadwal, dan berfrekuensi tinggi.
15. *Heavy Rail Transit* yang selanjutnya disebut dengan Kereta adalah moda transportasi berkapasitas tinggi dengan beban gandar lebih besar dari 12 (dua belas) ton

yang beroperasi di jalur khusus pada lahan bertingkat, struktur menggantung, di bawah permukaan tanah, atau di jalan, serta menaikkan dan menurunkan penumpang pada lintasan.

16. *Light Rail Transit* yang selanjutnya disebut Kereta Ringan adalah moda transportasi berkapasitas rendah hingga sedang dengan beban gandar maksimum 12 (dua belas) ton yang beroperasi di jalur khusus pada lahan bertingkat, struktur menggantung, di bawah permukaan tanah, atau di jalan, serta menaikkan dan menurunkan penumpang pada lintasan.
17. *Bus Rapid Transit* yang selanjutnya disingkat BRT adalah bus dengan kualitas tinggi yang berbasis sistem transit yang cepat, dengan jalur bus yang terpisah dapat menjadi sarana integrasi moda transportasi rel.
18. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana tata ruang.
19. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
20. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
21. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
22. Badan usaha adalah Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas, badan hukum asing, atau koperasi.

23. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penataan ruang.
24. Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penataan ruang.

## BAB II

### MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai acuan bagi Pemerintah, Pemerintah Daerah provinsi, dan Pemerintah Daerah kabupaten/kota, dalam penentuan dan penetapan lokasi TOD serta pengembangan Kawasan TOD.
- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan lingkungan transit sebagai Kawasan TOD yang memiliki nilai tambah dan menciptakan iklim usaha yang sehat serta kondusif, memperbaiki struktur ruang wilayah dan meningkatkan kapasitas pembangunan daerah.
- (3) Peraturan Menteri ini memberikan panduan dalam:
  - a. menentukan dan menetapkan lokasi Kawasan TOD pada penyusunan RTRW;
  - b. merumuskan ketentuan pemanfaatan ruang dan ketentuan teknis dalam penerapan teknik pengaturan zonasi kawasan TOD yang diatur dalam RDTR dan PZ; dan
  - c. merancang tata bangunan dan lingkungan dalam RTBL.

#### Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. prinsip TOD;
- b. penentuan dan penetapan lokasi Kawasan TOD;
- c. pengembangan Kawasan TOD; dan
- d. kelembagaan Kawasan TOD.

BAB III  
PRINSIP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT*

Pasal 4

- (1) Prinsip TOD dalam mewujudkan kawasan campuran serta kawasan padat dan terpusat yang terintegrasi dengan sistem transportasi massal, terdiri atas:
  - a. pengembangan kawasan dengan mendorong mobilitas berkelanjutan melalui peningkatan penggunaan angkutan umum massal; dan
  - b. pengembangan fasilitas lingkungan untuk moda transportasi tidak bermotor dan pejalan kaki yang terintegrasi dengan simpul transit.
- (2) Pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, paling sedikit meliputi:
  - a. pengintegrasian fungsi dan fasilitas kawasan dengan struktur ruang kota;
  - b. pengembangan kawasan campuran;
  - c. peningkatan konektivitas dan kesatuan antarruang dan antarbangunan dalam kawasan;
  - d. pengembangan kawasan dengan intensitas sedang hingga tinggi untuk membentuk lingkungan yang padat;
  - e. penataan fungsi kawasan untuk mengurangi kebutuhan jarak perjalanan; dan
  - f. perwujudan ruang terbuka yang ramah untuk pengguna fasilitas transit.
- (3) Pengembangan fasilitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, paling sedikit meliputi:
  - a. perumusan kebijakan pembatasan penggunaan kendaraan bermotor;

- b. penataan parkir yang mendorong penggunaan moda transportasi massal;
- c. perwujudan sistem jaringan jalan dan jalur moda transportasi tidak bermotor serta pejalan kaki dengan aksesibilitas tinggi;
- d. perwujudan tata bangunan untuk menciptakan lingkungan yang mendorong moda transportasi tidak bermotor dan pejalan kaki; dan
- e. pengembangan kawasan yang menyediakan rute pendek bagi pengguna moda transportasi tidak bermotor dan pejalan kaki.

#### BAB IV

#### PENENTUAN DAN PENETAPAN LOKASI KAWASAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT*

##### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 5

- (1) Penentuan dan penetapan lokasi Kawasan TOD dilakukan melalui tahapan:
  - a. penentuan lokasi kawasan potensial TOD;
  - b. penentuan tipologi Kawasan TOD; dan
  - c. penetapan lokasi Kawasan TOD.
- (2) Penentuan dan penetapan lokasi Kawasan TOD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam rangka proses penyusunan RTRW.

##### Bagian Kedua

##### Penentuan Lokasi Kawasan Potensial

##### *Transit Oriented Development*

##### Pasal 6

Penentuan lokasi kawasan potensial TOD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, dilakukan melalui:

- a. kajian pengembangan sistem transportasi massal dalam lingkup regional dan lokal, serta prasarana penunjangnya;
- b. kajian kebutuhan dan arah pengembangan kota/Kawasan Perkotaan, strategi pembiayaan pembangunan dan kebijakan lainnya yang terkait;
- c. kajian lingkungan hidup yang meliputi analisis kemampuan lahan, analisis kesesuaian lahan, serta analisis kerentanan dan risiko bencana;
- d. kajian daya dukung prasarana kawasan;
- e. kajian karakteristik pemanfaatan ruang kota/Kawasan Perkotaan aktual yang meliputi ketersediaan ruang/tanah, status tanah, dan perizinan; dan
- f. kajian kondisi sosial ekonomi masyarakat.

#### Pasal 7

Penentuan lokasi kawasan potensial TOD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 memenuhi kriteria paling sedikit:

- a. berada pada Simpul Transit jaringan angkutan umum massal yang berkapasitas tinggi berbasis rel;
- b. memenuhi persyaratan intermoda dan antarmoda transit;
- c. dilayani paling kurang 1 (satu) moda transit jarak dekat dan 1 (satu) moda transit jarak jauh;
- d. sesuai dengan arah pengembangan pusat pelayanan dan kegiatan;
- e. berada pada kawasan dengan kerentanan bencana rendah disertai dengan mitigasi untuk mengurangi risiko bencana; dan
- f. berada pada kawasan yang tidak mengganggu instalasi penting negara.

#### Bagian Ketiga

Penentuan Tipologi Kawasan *Transit Oriented Development*

#### Pasal 8

- (1) Penentuan tipologi Kawasan TOD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b, dilakukan berdasarkan skala layanan sistem transportasi massal, pengembangan pusat pelayanan, dan kegiatan yang dikembangkan.
- (2) Tipologi kawasan TOD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. Kawasan TOD Kota;
  - b. Kawasan TOD Subkota; dan
  - c. Kawasan TOD Lingkungan.

#### Pasal 9

- (1) Kawasan TOD Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a, berlokasi pada:
  - a. pusat pelayanan kota dalam wilayah kota dengan fungsi pelayanan berskala regional; atau
  - b. Kawasan Perkotaan dalam wilayah kabupaten yang ditetapkan sebagai pusat kegiatan.
- (2) Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki karakteristik:
  - a. berfungsi sebagai pusat ekonomi fungsi primer;
  - b. dilayani oleh sistem transportasi massal dalam lingkup internal daerah kabupaten/kota, regional antarkabupaten/antarkota, dan/atau antarprovinsi;
  - c. berada pada jalur utama angkutan umum massal berkapasitas tinggi seperti halte bus antarkabupaten/antarkota dan/atau antarprovinsi, stasiun Kereta dan Kereta Ringan;
  - d. dilayani oleh sistem transit berkapasitas tinggi, sistem transit berkapasitas sedang, sistem transit berkapasitas rendah sebagai pengumpan, serta dimungkinkan moda transportasi air; dan
  - e. merupakan kawasan dengan fungsi campuran komersial, blok perkantoran dan hunian dengan intensitas tinggi yang terintegrasi dengan sistem transportasi massal.

Pasal 10

- (1) Kawasan TOD Subkota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b berlokasi pada:
  - a. subpusat pelayanan kota dalam wilayah daerah kota dengan fungsi pelayanan berskala kota atau bagian kota; atau
  - b. Kawasan Perkotaan dalam wilayah daerah kabupaten yang ditetapkan sebagai pusat kegiatan.
- (2) Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki karakteristik:
  - a. berfungsi sebagai pusat ekonomi fungsi sekunder;
  - b. dilayani oleh sistem transportasi massal dalam lingkup internal daerah kabupaten/kota dan/atau antarkabupaten/antarkota dalam satu provinsi;
  - c. berada pada jalur sirkulasi seperti halte bus internal daerah kabupaten/kota, stasiun Kereta dan Kereta Ringan;
  - d. dilayani oleh sistem transit berkapasitas tinggi, sistem transit berkapasitas sedang, sistem transit berkapasitas rendah sebagai pengumpan, serta dimungkinkan moda transportasi air; dan
  - e. merupakan kawasan dengan fungsi campuran komersial, blok perkantoran, dan hunian dengan intensitas sedang hingga tinggi yang terintegrasi dengan sistem transportasi massal.

Pasal 11

- (1) Kawasan TOD Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c berlokasi pada:
  - a. pusat pelayanan lingkungan dalam wilayah daerah kota dengan fungsi pelayanan berskala lingkungan; atau

- b. Kawasan Perkotaan dalam wilayah daerah kabupaten yang ditetapkan sebagai pusat kegiatan.
- (2) Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki karakteristik:
- a. berfungsi sebagai pusat ekonomi lokal;
  - b. dilayani oleh sistem transportasi massal dalam lingkup internal daerah kabupaten/kota yang terhubung dengan sistem transportasi daerah kabupaten/kota;
  - c. berada pada lingkungan hunian dengan akses baik ke pusat kota atau subpusat kota;
  - d. dilayani oleh sistem transit berkapasitas sedang dan rendah oleh Kereta Ringan, BRT, bus lokal, dan/atau bus pengumpan; dan
  - e. merupakan kawasan dengan fungsi campuran komersial, blok perkantoran, dan hunian dengan intensitas sedang yang terintegrasi dengan sistem transportasi.

#### Bagian Keempat

#### Penetapan Lokasi Kawasan *Transit Oriented Development*

#### Pasal 12

- (1) Kawasan TOD ditetapkan dalam peraturan daerah tentang RTRW provinsi/kabupaten/kota.
- (2) Penetapan Kawasan TOD dalam peraturan daerah tentang RTRW provinsi diintegrasikan dengan rencana struktur ruang.
- (3) Penetapan Kawasan TOD dalam peraturan daerah tentang RTRW kabupaten/kota diintegrasikan dengan rencana struktur ruang, rencana pola ruang, dan ketentuan umum peraturan zonasi.
- (4) Kawasan TOD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih rinci dalam RDTR dan Peraturan Zonasi

daerah kabupaten/kota dengan memuat lokasi dan batas Kawasan TOD, peruntukan ruang, dan Peraturan Zonasi.

- (5) Dalam hal RDTR belum dapat ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), lokasi dan batas Kawasan TOD serta peruntukan ruang, mengacu pada RTRW provinsi/kabupaten/kota yang berlaku.
- (6) Kawasan TOD yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah tentang RTRW, dapat diatur secara teknis melalui ketentuan teknis lainnya melalui peraturan kepala daerah.

BAB V  
PENGEMBANGAN KAWASAN  
*TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT*

Pasal 13

Pengembangan Kawasan TOD dilakukan dengan:

- a. menentukan strategi pengembangan Kawasan TOD;
- b. memperhatikan kriteria teknis Kawasan TOD; dan
- c. menentukan perangkat penunjang pengembangan Kawasan TOD.

Pasal 14

- (1) Strategi pengembangan Kawasan TOD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dimaksudkan untuk menentukan jenis pengembangan kawasan sesuai dengan karakteristik lokasi TOD.
- (2) Strategi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
  - a. pengembangan pada kawasan sudah terbangun; atau
  - b. pembangunan pada kawasan atau lahan yang belum terbangun.
- (3) Pengembangan pada kawasan sudah terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri atas:

- a. pembangunan kembali lahan atau ruang yang sudah terbangun; atau
  - b. pembangunan pada lahan kosong di antara lahan terbangun.
- (4) Strategi Pengembangan Kawasan TOD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 15

- (1) Kriteria teknis Kawasan TOD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b meliputi:
  - a. kriteria sistem transportasi massal; dan
  - b. kriteria lingkungan kawasan TOD.
- (2) Kriteria sistem transportasi massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan prasyarat untuk mewujudkan sistem transportasi massal dan pergantian antarmoda sebagai elemen pengembangan Kawasan TOD.
- (3) Kriteria lingkungan Kawasan TOD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan prasyarat untuk mewujudkan struktur ruang dan pemanfaatan ruang sesuai dengan tipologi Kawasan TOD.
- (4) Kriteria teknis Kawasan TOD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 16

- (1) Perangkat penunjang pengembangan Kawasan TOD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c dimaksudkan untuk mewujudkan kawasan TOD sesuai dengan karakteristik daerah.
- (2) Perangkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
  - a. zona insentif atau zona bonus;

- b. pengalihan hak membangun;
  - c. zona pengenaan fiskal khusus;
  - d. konsolidasi tanah; atau
  - e. perangkat penunjang lainnya.
- (3) Mekanisme pelaksanaan perangkat penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut melalui peraturan kepala daerah sesuai dengan kewenangannya.

#### Pasal 17

- (1) Zona insentif atau zona bonus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf a merupakan bentuk mekanisme pertukaran bersyarat berupa tambahan KLB yang diberikan kepada masyarakat atau pemilik tanah dalam Kawasan TOD dalam rangka mengembangkan kawasan yang berhubungan dengan kepentingan publik.
- (2) Penambahan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan:
- a. kualitas dan standar fasilitas untuk publik yang dibangun atau ditingkatkan kualitasnya;
  - b. daya dukung lingkungan;
  - c. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP); dan/atau
  - d. Pengaturan Garis Langit (*Skyline*) atau paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan di lahan perencanaan.

#### Pasal 18

- (1) Pengalihan hak membangun sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat (2) huruf b merupakan perangkat untuk mendorong pengalihan secara sukarela hak membangun dari suatu tempat yang ingin dipertahankan atau dilindungi menuju tempat atau kawasan yang diharapkan untuk berkembang.
- (2) Pengalihan hak membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

- a. pengalihan hak membangun berupa luas lantai dari satu bidang tanah ke bidang tanah lain dengan zona yang sama;
  - b. pengalihan hak membangun dari bidang tanah yang peruntukannya dilindungi seperti ruang terbuka publik, ruang terbuka hijau, bangunan cagar budaya ke bidang tanah dengan pemanfaatan ruang perumahan, komersial dan lainnya yang umumnya mempunyai nilai ekonomi yang lebih prospektif; dan/atau
  - c. pengalihan hak membangun berupa luas lantai dari satu bidang tanah ke bidang tanah lain pada zona yang berbeda dengan konversi luas lantai berdasarkan nilai ekonomi zona asal dan tujuan hak membangun.
- (3) Pengalihan hak membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. hak membangun yang dapat dialihkan berupa luas lantai dari selisih batasan KLB yang ditetapkan dalam Peraturan Zonasi dengan KLB yang telah digunakan dalam kaveling;
  - b. penerima pengalihan luas lantai mendapatkan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan di lahan perencanaan dimaksud;
  - c. pengalihan luas lantai hanya dilakukan 1 (satu) kali;
  - d. terhadap lahan yang telah melakukan pengalihan luas lantai dan menerima pengalihan luas lantai tidak mendapatkan penambahan KLB; dan
  - e. dalam hal suatu lahan perencanaan telah melakukan pengalihan luas lantai kemudian ditetapkan KLB baru untuk lahan perencanaan tersebut, maka selisih KLB tidak dapat dialihkan.

#### Pasal 19

Zona pengenaan fiskal khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf c dilaksanakan melalui:

- a. pengenaan tarif pajak dan retribusi yang lebih tinggi untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan karakter pemanfaatan ruang kawasan TOD; atau
- b. pengurangan tarif pajak dan retribusi yang lebih rendah untuk pemanfaatan ruang yang sesuai dengan karakter pemanfaatan ruang kawasan TOD.

#### Pasal 20

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf d merupakan perangkat untuk mewujudkan pemanfaatan ruang yang lebih produktif dan efisien.
- (2) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
  - a. inventarisasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
  - b. penyediaan tanah untuk kepentingan umum; dan
  - c. pembangunan infrastruktur.
- (3) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 21

Perangkat penunjang lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf e merupakan perangkat lain untuk mewujudkan kinerja kawasan TOD yang berkelanjutan.

#### Pasal 22

Perangkat penunjang Kawasan TOD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 21 tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### BAB VI

#### KELEMBAGAAN KAWASAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT*

#### Pasal 23

- (1) Pengelolaan Kawasan TOD dapat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah provinsi, Pemerintah

Daerah kabupaten/kota, kerjasama antar daerah, atau melalui kerjasama antara Pemerintah/Pemerintah Daerah dengan badan usaha.

- (2) Dalam hal diperlukan kelembagaan untuk mengelola Kawasan TOD, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat membentuk badan sesuai dengan kewenangannya atau menunjuk badan usaha milik negara dan/atau badan usaha milik daerah yang merupakan operator utama sistem transportasi massal berkapasitas tinggi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengelolaan dan kelembagaan Kawasan TOD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 24

- (1) Pemerintah Daerah harus terlibat dan berperan aktif dalam pengaturan Kawasan TOD sejak penentuan Kawasan TOD hingga pengembangan Kawasan TOD sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Pemerintah dan Pemerintah Daerah berperan untuk menciptakan iklim usaha yang sehat dan kondusif serta menjamin keberhasilan pengembangan Kawasan TOD.
- (3) Pemerintah Daerah berperan dalam mengembangkan perangkat penunjang untuk mewujudkan Kawasan TOD sesuai dengan kewenangannya.
- (4) Pemerintah dan Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan TOD.
- (5) Dalam hal Kawasan TOD dikembangkan pada koridor transportasi massal yang berkapasitas tinggi berbasis rel dan lintas wilayah, Pemerintah dan Pemerintah Daerah provinsi berperan untuk menjamin beroperasinya sistem transportasi massal.

#### BAB VII

#### KETENTUAN PENUTUP

Pasal 25

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 27 September 2017

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Ttd.

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 10 Oktober 2017

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2017 NOMOR 1408