

Update: 30 November 2020

EXECUTIVE SUMMARY
USULAN DEWAN PENGURUS PUSAT
REALESTAT INDONESIA



RANCANGAN PERATURAN PEMERINTAH
PENATAAN RUANG
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA



TATA RUANG

Usulan Realestat Indonesia atas Rancangan Peraturan Pemerintah turunan UUCK terkait Penataan Ruang untuk Kementerian Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional



NO.	PERIHAL	REGULASI EXSISTING	RPP PENYELENGGARAAN PENATAAN RUANG	ANALISA MASALAH	USULAN PERBAIKAN KONDISI PERMASALAHAN ATAS REGULASI EXSISTING
1.	Penetapan Penataan Ruang	<p>a. Penetapan RTRW Provinsi, Kab/kota ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Persetujuan DPRD)</p> <p>b. Penetapan RDTR Kab/kota ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Persetujuan DPRD).</p>	<p>a. Penetapan RTRW Provinsi, Kab/kota ditetapkan Paraturan Daerah dengan SLA 2 bln dan lebih daripada itu ditetapkan oleh Peraturan Kepala Daerah dengan SLA 3 bln. Jika melebihi batas waktu ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dengan SLA 4 bln.</p> <p>b. Penetapan RDTR Kab/kota ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah dengan SLA 1 bln, apabila lebih dari itu ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.</p> <p>c. Penetapan RDTR Kab/Kota atau khusus Provinsi DKI Jakarta di Kawasan fungsional ditetapkan 24 bln sejak penetapan RTRW Kab/Kota.</p>	<p>a. Penetapan RTRW Provinsi, Kab/kota dengan persetujuan DPRD (proses politik) sangat lama sehingga tidak ada kepastian waktu. Disisi lain, kebutuhan perkembangan RTRW sangat cepat dan dinamis. Sehingga dibutuhkan percepatan waktu usulan RPP yang ada (persetujuan DPRD SLA 2 bln, Peraturan Kepala Daerah SLA 1 bln, Persetujuan Menteri SLA 1 bln) dengan pertimbangan telah mendapat Persetujuan Substansi dari Menteri dengan proses elektronik dan NSPK yang telah ditetapkan.</p> <p>b. Penetapan RDTR Kab/kota dibutuhkan percepatan waktu sebagaimana RPP yang ada (Peraturan Kepala Daerah SLA 1 bln) dengan pertimbangan bahwa produk tersebut berasal dari Kepala Daerah dan telah mendapat Persetujuan Substansi dari Menteri dengan proses elektronik dan NSPK yang telah ditetapkan.</p> <p>c. Kepastian hukum atas tata ruang merupakan dasar keputusan dalam berinvestasi, sehingga percepatan penetapan RDTR Kab/Kota atau khusus Provinsi DKI Jakarta di Kawasan fungsional sangat dibutuhkan dan waktu 24 bln sangat Panjang dengan proses elektronik dan NSPK yang telah ditetapkan.</p>	<p>a. Penetapan RTRW Provinsi, Kab/kota ditetapkan Paraturan Daerah dengan SLA 2 bln dan lebih daripada itu ditetapkan oleh Peraturan Kepala Daerah dengan SLA 1 bln. Jika melebihi batas waktu ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dengan SLA 1 bln dengan proses elektronik dan NSPK yang telah ditetapkan.</p> <p>b. Penetapan RDTR Kab/kota ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah dengan SLA 1 bln, apabila lebih dari itu ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dengan proses elektronik dan NSPK yang telah ditetapkan.</p> <p>c. Penetapan RDTR Kab/Kota atau khusus Provinsi DKI Jakarta di Kawasan fungsional ditetapkan 6 bln sejak penetapan RTRW Kab/Kota dengan proses elektronik dan NSPK yang telah ditetapkan.</p>

TUJUAN OMNIBUS LAW ADALAH MENARIK INVESTASI, MENCIPTAKAN LAPANGAN KERJA DENGAN MEMBERIKAN KEMUDAHAN, INSENTIF , PERCEPATAN & PERLINDUNGAN INVESTASI

NO.	PERIHAL	REGULASI EXSISTING	RPP	ANALISA MASALAH	USULAN PERBAIKAN KONDISI PERMASALAHAN ATAS REGULASI EXSISTING
2	Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional	Kawasan Strategis Nasional merupakan wilayah diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, pertumbuhan ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, termasuk wilayah yang ditetapkan sebagai warisan dunia	<p>Kriteria Kawasan Strategis Nasional dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi merupakan aglomerasi berbagai kegiatan ekonomi yang memiliki:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. sektor unggulan, potensi ekspor, teknologi tinggi, ketahanan pangan dan ketahanan energi b. potensi ekonomi cepat tumbuh c. kawasan perumahan dan permukiman pemacu perekonomian <p>Nilai strategis untuk kawasan strategis nasional antara lain aspek eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi diatur dengan peraturan Menteri</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. sektor unggulan, potensi ekspor, teknologi tinggi, ketahanan pangan dan ketahanan energi b. potensi ekonomi cepat tumbuh, penyerapan tenaga kerja tinggi dan dampak berganda luas yang dapat meningkatkan investasi; c. kawasan perumahan dan permukiman pemacu perekonomian. <p>Penyelenggaraan Kawasan Strategis Nasional untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan/atau mengoordinasikan keterpaduan pembangunan sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria tertentu.</p>	<p>Kawasan strategis nasional terdiri atas kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi dan investasi, dimana kriterianya juga termasuk penyerapan tenaga kerja tinggi dan dampak berganda luas yang dapat meningkatkan investasi.</p> <p>Kawasan strategis nasional juga diberikan insentif dan/atau relaksasi ketentuan tata ruang sesuai dengan NPSK yang ditetapkan.</p>
3	Kelembagaan Tata Ruang	Kelembagaan tata ruang seperti BKPRN yang telah ada dihapuskan.	<p>Kelembagaan Penataan Ruang:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang secara partisipatif, Pemerintah membentuk Forum Penataan Ruang di tingkat pusat dan/atau daerah. b. Forum Penataan Ruang bertugas memberikan masukan dan pertimbangan dalam pelaksanaan penataan ruang. c. Pemerintah Pusat dapat membentuk tim koordinasi Kawasan Strategis Nasional dalam penyelenggaraan penataan ruang di Kawasan Strategis Nasional. 	Forum Penataan Ruang dan tim koordinasi Kawasan strategis nasional harus menjadi pemenuhan partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria tertentu.	Forum Penataan Ruang dan tim koordinasi Kawasan Strategis Nasional bekerja berdasarkan NSPK yang disusun oleh Pemerintah Pusat.

TUJUAN OMNIBUS LAW ADALAH MENARIK INVESTASI, MENCIPTAKAN LAPANGAN KERJA DENGAN MEMBERIKAN KEMUDAHAN, INSENTIF , PERCEPATAN & PERLINDUNGAN INVESTASI

NO.	PERIHAL	REGULASI EXSISTING	RPP	ANALISA MASALAH	USULAN PERBAIKAN KONDISI PERMASALAHAN ATAS REGULASI EXSISTING
4	<p>Percepatan Izin Pemanfatan Ruang dan Investasi</p>	<p>Dengan semakin cepat dan dinamika pertumbuhan jenis usaha/ investasi seperti: kota baru, Kawasan industri, reklamasi, minyak dan gas, Kawasan pariwisata, dll belum terakomodasi atas RTRW, RDTR diberikan kebijakan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bertujuan mendorong pertumbuhan ekonomi/ investasi di daerah. 2. Percepatan Perizinan Pemanfaatan Ruang RTRW Prov, Kab/Kota. 3. Bup/walikota dapat mengusulkan Pemanfaatan Ruang kepada Gub dengan SLA otomatis 40 hari dilampiri dengan persyaratan teknis yang ditetapkan. Gub menerbitkan Rekomendasi Kesesuaian Tata Ruang. 	<p>Dihilangkan (tidak lagi diatur lagi).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyusunan tata ruang dengan biaya yang sangat kecil mengatur wilayah yang sangat besar sehingga jauh dari ideal. 2. Dalam penyusunan tata ruang belum melibatkan dan mengakomodasi semua asosiasi jenis usaha. 3. Berbagai potensi usaha/ investasi seperti: kota baru, Kawasan industri, reklamasi, minyak dan gas, Kawasan pariwisata, dll, belum terakomodasi dalam tata ruang. 4. Investasi membutuhkan suatu kepastian dan percepatan realisasi usaha, sehingga dibutuhkan relaksasi regulasi atas tata ruang memberikan percepatan izin pemanfaatan ruang. Dengan tetap memperhatikan unsur keselamatan, keamanan, Kesehatan, lingkungan, estetika, dsb dengan NSPK yang telah ditetapkan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya kepastian anggaran untuk perencanaan/ penyusunan tata ruang kab/kota. 2. Penyusunan penataan ruang dilakukan oleh ahli bersertifikat yang memiliki wawasan pengkajian teknis. 3. Tata ruang mengakomodir Kawasan-kawasan potensial di kab/kota untuk penanaman usaha/investasi. 4. Dengan diberikannya izin pemanfaatan ruang yang diajukan oleh Pemkab/kot perlu adanya relaksasi untuk mengakomodasi investasi dengan NSPK dan tetap memperhatikan unsur keselamatan, keamanan, Kesehatan, lingkungan, estetika, dsb.

NO.	PERIHAL	REGULASI EXSISTING	RPP	ANALISA MASALAH	USULAN PERBAIKAN KONDISI PERMASALAHAN ATAS REGULASI EXSISTING
5	Penyusunan Penataan Ruang	<p>1. Jangka waktu penyusunan tata ruang maksimal 24 bln meliputi tahapan:</p> <p>a1. Persiapan teknis pelaksanaan & pelibatan masyarakat scr pasif</p> <p>a2. Pengumpulan dan pengolahan data dan analisis</p> <p>a3. Penyusunan konsep RTRW melibatkan aktif masyarakat, penyusunan, dan pembahasan Raperda.</p> <p>2. Jangka waktu penyusunan rencana rinci tata ruang maksimal 13 bln dengan tahapan sebagaimana diatas.</p> <p>3. Penyediaan RDTR yang disusun Pemerintah Daerah disajikan dalam bentuk dokumen bukan digital</p>	<p>Jangka waktu penyusunan:</p> <p>a. Rencana umum tata ruang maksimal 18 bln meliputi:</p> <p>a1. Persiapan teknis pelaksanaan & pelibatan masyarakat scr pasif</p> <p>a2. Pengumpulan dan pengolahan data dan analisis</p> <p>a3. Penyusunan konsep RTRW melibatkan aktif masyarakat, penyusunan, dan pembahasan Raperda</p> <p>b. Rencana rinci tata ruang maksimal 24 bln bulan sejak dimulainya pelaksanaan penyusunan RTR pulau/kepulauan dan RTR KSN. Dan maksimal 12 bln sejak dimulainya pelaksanaan penyusunan rencana detail tata ruang meliputi tahapan sebagaimana RTR diatas:</p> <p>Pemerintah Daerah wajib menyusun dan menyediakan RDTR dalam bentuk digital dan sesuai standar</p>	<p>a. Keberhasilan dalam berinvestasi tergantung atas kecepatan realisasi, dibatasi waktu dan tata ruang menentukan realisasi atas investasi. Sehingga dibutuhkan percepatan perencanaan dan penetapan RTR umum dan rinci untuk mengakomodasi kebutuhan investasi yang semakin cepat ditingkat prov dan kab/kota.</p> <p>b. Dengan mempertimbangkan kebijakan Tahun Anggaran dan proses politik di DPRD, maka diusulkan tidak melebihi daripada 1 th anggaran. Sedangkan kecepatan pelaksanaan dapat disyaratkan atas jumlah SDM atau jumlah konsultan yang bekerja.</p> <p>c. Tahapan pengumpulan data memakan waktu dan tenaga yang banyak. Dengan semakin strategisnya RTR, penyusunan RTR tidak dapat lagi <i>business as usual</i>.</p> <p>d. Penyediaan RDTR dalam bentuk digital dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat</p>	<p>Penyusunan RTR dengan jangka waktu, ketentuan NSPK, syarat lengkap, berlaku SLA otomatis dan secara elektronik:</p> <p>a. Rencana umum tata ruang maksimal 9 bln</p> <p>b. Rencana rinci tata ruang maksimal 12 bln bulan sejak dimulainya pelaksanaan penyusunan RTR pulau/kepulauan dan RTR KSN.</p> <p>Pendanaan dalam penyusunan RTR harus lebih memadai menimbang semakin strategisnya fungsi RTR.</p> <p>Pemerintah Pusat wajib mendukung anggaran dan pembinaan teknis penyusunan RDTR di daerah.</p> <p>Tahapan pengumpulan data harus dibantu oleh pemerintah agar mempercepat proses penyusunan RTR.</p> <p>Dalam penyusunan RDTR, Pemerintah Pusat dapat membantu Pemda dalam tersedianya RDTR.</p>

TUJUAN OMNIBUS LAW ADALAH MENARIK INVESTASI, MENCIPTAKAN LAPANGAN KERJA DENGAN MEMBERIKAN KEMUDAHAN, INSENTIF , PERCEPATAN & PERLINDUNGAN INVESTASI

NO.	PERIHAL	REGULASI EXSISTING	RPP	ANALISA MASALAH	USULAN PERBAIKAN KONDISI PERMASALAHAN ATAS REGULASI EXSISTING
6	Kesesuaian Pemanfaatan Ruang	Kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang merupakan dasar perizinan pemanfaatan ruang (<i>advice planning</i>)	Kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang terdiri atas: Konfirmasi, Persetujuan, dan Rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.	Pelaksanaan pemanfaatan ruang demi mewujudkan struktur ruang dan pola ruang yang berkelanjutan, terpadu, dan menjamin kehidupan masyarakat secara berkualitas sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria tertentu	Kesesuaian, konfirmasi, persetujuan, dan rekomendasi kegiatan pemanfaatan ruang dengan NSPK yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat secara elektronik, akurat, <i>up-to-date</i> dan berlaku SLA Otomatis
7	Sengketa Penataan Ruang	<p>Banyaknya permasalahan atas tata ruang yang merugikan investasi, antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kawasan yang sudah dibebaskan semula Kawasan komersial menjadi hijau. 2. Hak Guna Bangunan berubah menjadi hijau. 3. Informasi tata ruang menjadi sumber spekulasi/ mafia lahan. 4. Tumpang tindih peruntukan/ aturan (pertanian, perkebunan, kehutanan, dll) 5. Sengketa penataan ruang diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat. 6. Apabila sengketa tidak dapat diselesaikan maka dapat menempuh pengadilan atau di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan. 	Sengketa ruang akibat: perbedaan kebijakan antar tingkat pemerintah, para pemangku kepentingan mengajukan fasilitasi penyelesaian kepada Forum Penataan Ruang	Adanya perlindungan investasi dalam sengketa penataan ruang yang terjadi akibat adanya perbedaan maupun kelalaian kebijakan pengaturan ruang, para pemangku kepentingan dapat mengajukan fasilitasi penyelesaian kepada Forum Penataan Ruang dengan tidak merugikan pelaku usaha	Perlindungan investasi dan hukum atas: sengketa penataan ruang, terjadi akibat adanya perbedaan, kelalaian kebijakan pengaturan ruang, maka para pemangku kepentingan dapat mengajukan fasilitasi penyelesaian kepada Forum Penataan Ruang dengan tidak merugikan pelaku usaha.

NO.	PERIHAL	REGULASI EXSISTING	RPP	ANALISA MASALAH	USULAN PERBAIKAN KONDISI PERMASALAHAN ATAS REGULASI EXSISTING
8	<p>Pengaturan, Pengawasan dan Sanksi Administrasi</p>	<p>Sanksi administratif pemanfaatan ruang dikenakan ke setiap orang apabila tidak:</p> <ol style="list-style-type: none"> menaati rencana tata ruang yang ditetapkan; memanfaatkan dan mematuhi ketentuan ruang sesuai perizinan, memberikan akses terhadap kawasan ditetapkan sebagai milik umum. 	<p>Pengenaan saksi administratif dilakukan oleh Pemerintah secara berjenjang. Dikenakan kepada setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan, atau yang menghalangi akses terhadap kawasan milik umum.</p> <p>Pengenaan sanksi administratif dilakukan berdasarkan: hasil pemantauan dan evaluasi, hasil penilaian kesesuaian kegiatan, hasil pengawasan, atau pengaduan pelanggaran.</p> <p>Sanksi administratif dapat dikenakan dengan cara langsung, bertahap, dan/atau kumulatif, berupa: peringatan tertulis; denda administratif; penghentian sementara kegiatan atau pelayanan umum; penutupan lokasi; Pencabutan atau pembatalan izin pemanfaatan; pembongkaran; dan/atau pemulihan fungsi ruang.</p>	<p>Pengawasan dan pengenaan saksi penataan ruang diwujudkan untuk: menjamin tercapainya tujuan penataan ruang, penegakan hukum, dan meningkatkan kualitas penyelenggaraan penataan ruang perlu disesuaikan dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria tertentu</p>	<p>Pengaturan, Pengawasan, dan Pengenaan sanksi administratif penataan ruang oleh Pemerintah Prov, Kab/Kota dikenakan dengan cara langsung, bertahap, dan/atau kumulatif sesuai dengan NSPK yang ditetapkan.</p>



TERIMAKASIH

Sekretariat DPP REI
Rukan Simprug Indah, Jl. Teuku Nyak Arief No. 9B
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan