

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jalan Sisingamangaraja Nomor 2 Jakarta Selatan 12014 Kotak Pos 1402  
Telp. 021-7393939, 7228901 : [www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id)

Nomor : 396 /Und .700.32/ V /2017  
Lampiran :

Jakarta, 24 Mei 2017

Kepada Yth.

**DR. Ir. Oswar Mungkasa, MURP**

Deputi Gubernur Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta  
di tempat

Perihal : **Permohonan sebagai Narasumber dalam *Focus Group Discussion*  
Penyempurnaan Substansi NSPK Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Dalam rangka pelaksanaan kegiatan Penyempurnaan Substansi NSPK Bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang dilaksanakan oleh Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada tahun 2017, kami bermaksud mengundang Bapak/Ibu dalam *Focus Group Discussion* yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Senin-Rabu / 29-31 Mei 2017

Waktu : *(jadwal terlampir)*

Tempat : Hotel Grand Kemang  
Jalan Kemang Raya No 2H, Jakarta Selatan

Agenda : Pembahasan dan Penyempurnaan Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang

Mengingat pentingnya acara tersebut, kami sangat mengharapkan kesediaan Bapak untuk menjadi narasumber sesuai kerangka kegiatan dan susunan acara *(terlampir)*.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kesediaan Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang



Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg  
NIP. 196103311991021001

Tembusan:

Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah (sebagai laporan)

**LAMPIRAN I**

Surat Nomor : 396/Und.700.32/V/2017

Tanggal : 24 Mei 2017

**SUSUNAN ACARA**  
**FOCUS GROUP DISCUSSION PENYEMPURNAAN SUBSTANSI NSPK**  
**BIDANG PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG**

Jakarta, 30 Mei 2017

<b>Senin, 29 Mei 2017</b>			
<b>Waktu</b>	<b>Acara/Materi</b>	<b>Narasumber</b>	<b>Moderator</b>
12:00 – 13:00	Makan siang		
13:00 – 18:00	Pembahasan Muatan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>DR. Petrus Natalivan, ST,MT</b>	<b>Ariodilah Virgantara, ST, MT</b> Kasubdit Perencanaan dan Pedoman
18:00 - selesai	Buka Puasa Bersama		
<b>Selasa, 30 Mei 2017</b>			
<b>Waktu</b>	<b>Acara/Materi</b>	<b>Narasumber</b>	<b>Moderator</b>
09:00 – 12:00	Implementasi Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di DKI Jakarta	<b>DR. Ir. Oswar Mungkasa, MURP</b> (Deputi Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta)	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
12:00 – 13:00	<i>Ishoma</i>		
13:00 – 16:00	Penerapan Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di Jawa Barat	Kepala Bappeda Provinsi Jawa Barat	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
16:00 – 18:00	Diskusi Terfokus: Penyempurnaan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
18:00 - selesai	Buka Puasa Bersama		
<b>Rabu, 31 Mei 2017</b>			
09:00 – 11:00	Diskusi Terfokus: Penyempurnaan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>Ariodilah Virgantara, ST, MT</b> Kasubdit Perencanaan dan Pedoman
11:00	Penutupan	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	

## LAMPIRAN II

Surat Nomor : 396/Und.700.32/V/2017

Tanggal : 24 Mei 2017

### Pokok-Pokok Materi

No.	Tema	Narasumber	Pokok-Pokok Materi
1	Kajian Kebijakan Insentif dan Disinsentif Tata Ruang Dalam Pembangunan Nasional	Direktur Tata Ruang dan Pertanahan, Bappenas	<ol style="list-style-type: none"><li>Penerapan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam kaitannya dengan kerjasama pembangunan dan sinergitas antar wilayah dan antar sektor</li><li>Tantangan, mekanisme, dan prinsip dasar pemberian insentif fiskal dan non fiskal dari Pemerintah Pusat ke pemerintah daerah; serta dari Pemerintah kepada masyarakat/swasta</li></ol>
2	Implementasi Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di DKI Jakarta	<b>DR. Ir. Oswar Mungkasa, MURP</b> (Deputi Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta)	<ol style="list-style-type: none"><li>Insentif dan disinsentif penataan ruang di DKI Jakarta berdasarkan Perda DKI Nomor 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan PZ</li><li>Bentuk kebijakan dan Peraturan Daerah dan/atau Peraturan Gubernur sebagai aturan pelaksanaan penerapan insentif dan disinsentif di DKI Jakarta</li><li>Penerapan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam kaitannya dengan kerjasama pembangunan dan sinergitas antar wilayah dan antar sektor di DKI Jakarta</li><li>Tata cara pemberian insentif dan disinsentif fiskal dan non-fiskal di DKI Jakarta</li><li>Contoh-contoh penerapan serta tantangan implementasi insentif dan disinsentif di DKI Jakarta</li></ol>
3	Implementasi Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di Provinsi Jawa Barat	Kepala Bappeda Provinsi Jawa Barat	<ol style="list-style-type: none"><li>Insentif dan disinsentif penataan ruang di Provinsi Jawa Barat</li><li>Bentuk kebijakan dan Peraturan Daerah dan/atau Peraturan Gubernur sebagai aturan pelaksanaan penerapan insentif dan disinsentif di Provinsi Jawa Barat</li><li>Penerapan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam kaitannya dengan kerjasama pembangunan dan sinergitas antar wilayah dan antar sektor di Provinsi Jawa Barat</li><li>Tata cara pemberian insentif dan disinsentif fiskal dan non-fiskal di Provinsi Jawa Barat</li><li>Contoh-contoh penerapan serta tantangan implementasi insentif dan disinsentif di Provinsi Jawa Barat</li></ol>
4	Perangkat Insentif dan Disinsentif dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>DR. Petrus Natalivan, ST,MT</b> Akademisi ITB	<ol style="list-style-type: none"><li>Insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang</li><li>Penuangan insentif dan disinsentif penataan ruang melalui teknik pengaturan zonasi</li><li>Definisi, kriteria, fungsi serta kelebihan dan kekurangan tiap jenis insentif dan disinsentif penataan ruang</li><li>Tata cara perumusan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam dokumen rencana tata ruang</li></ol>

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jalan Sisingamangaraja Nomor 2 Jakarta Selatan 12014 Kotak Pos 1402  
Telp. 021-7393939, 7228901 : [www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id)

Nomor : 398 /Und-700.32/ 5 /2017  
Lampiran :

Jakarta, 24 Mei 2017

Kepada Yth.

**Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda)  
Provinsi Jawa Barat**  
di tempat

Perihal : **Permohonan sebagai Narasumber dalam *Focus Group Discussion*  
Penyempurnaan Substansi NSPK Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Dalam rangka pelaksanaan kegiatan Penyempurnaan Substansi NSPK Bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang dilaksanakan oleh Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada tahun 2017, kami bermaksud mengundang Bapak/Ibu dalam *Focus Group Discussion* yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Senin-Rabu / 29-31 Mei 2017

Waktu : (*jadwal terlampir*)

Tempat : Hotel Grand Kemang  
Jalan Kemang Raya No 2H, Jakarta Selatan

Agenda : Pembahasan dan Penyempurnaan Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara  
Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang

Mengingat pentingnya acara tersebut, kami sangat mengharapkan kesediaan Bapak untuk menjadi narasumber sesuai kerangka kegiatan dan susunan acara (*terlampir*).

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kesediaan Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang



Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg  
NIP. 196103311991021001

Tembusan:

Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah (sebagai laporan)

**LAMPIRAN I**

Surat Nomor : 398/Und.700.32/V/2017

Tanggal : 24 Mei 2017

**SUSUNAN ACARA**  
**FOCUS GROUP DISCUSSION PENYEMPURNAAN SUBSTANSI NSPK**  
**BIDANG PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG**

Jakarta, 30 Mei 2017

<b>Senin, 29 Mei 2017</b>			
<b>Waktu</b>	<b>Acara/Materi</b>	<b>Narasumber</b>	<b>Moderator</b>
12:00 – 13:00	Makan siang		
13:00 – 18:00	Pembahasan Muatan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>DR. Petrus Natalivan, ST,MT</b>	<b>Ariodilah Virgantara, ST, MT</b> Kasubdit Perencanaan dan Pedoman
18:00 - selesai	Buka Puasa Bersama		
<b>Selasa, 30 Mei 2017</b>			
<b>Waktu</b>	<b>Acara/Materi</b>	<b>Narasumber</b>	<b>Moderator</b>
09:00 – 12:00	Implementasi Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di DKI Jakarta	<b>DR. Ir. Oswar Mungkasa, MURP</b> (Deputi Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta)	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
12:00 – 13:00	<i>Ishoma</i>		
13:00 – 16:00	Penerapan Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di Jawa Barat	Kepala Bappeda Provinsi Jawa Barat	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
16:00 – 18:00	Diskusi Terfokus: Penyempurnaan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
18:00 - selesai	Buka Puasa Bersama		
<b>Rabu, 31 Mei 2017</b>			
09:00 – 11:00	Diskusi Terfokus: Penyempurnaan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>Ariodilah Virgantara, ST, MT</b> Kasubdit Perencanaan dan Pedoman
11:00	Penutupan	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	

## LAMPIRAN II

Surat Nomor : 398/Und.700.32/V/2017

Tanggal : 24 Mei 2017

### Pokok-Pokok Materi

No.	Tema	Narasumber	Pokok-Pokok Materi
1	Kajian Kebijakan Insentif dan Disinsentif Tata Ruang Dalam Pembangunan Nasional	Direktur Tata Ruang dan Pertanahan, Bappenas	<ol style="list-style-type: none"><li>Penerapan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam kaitannya dengan kerjasama pembangunan dan sinergitas antar wilayah dan antar sektor</li><li>Tantangan, mekanisme, dan prinsip dasar pemberian insentif fiskal dan non fiskal dari Pemerintah Pusat ke pemerintah daerah; serta dari Pemerintah kepada masyarakat/swasta</li></ol>
2	Implementasi Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di DKI Jakarta	<b>DR. Ir. Oswar Mungkasa, MURP</b> (Deputi Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta)	<ol style="list-style-type: none"><li>Insentif dan disinsentif penataan ruang di DKI Jakarta berdasarkan Perda DKI Nomor 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan PZ</li><li>Bentuk kebijakan dan Peraturan Daerah dan/atau Peraturan Gubernur sebagai aturan pelaksanaan penerapan insentif dan disinsentif di DKI Jakarta</li><li>Penerapan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam kaitannya dengan kerjasama pembangunan dan sinergitas antar wilayah dan antar sektor di DKI Jakarta</li><li>Tata cara pemberian insentif dan disinsentif fiskal dan non-fiskal di DKI Jakarta</li><li>Contoh-contoh penerapan serta tantangan implementasi insentif dan disinsentif di DKI Jakarta</li></ol>
3	Implementasi Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di Provinsi Jawa Barat	Kepala Bappeda Provinsi Jawa Barat	<ol style="list-style-type: none"><li>Insentif dan disinsentif penataan ruang di Provinsi Jawa Barat</li><li>Bentuk kebijakan dan Peraturan Daerah dan/atau Peraturan Gubernur sebagai aturan pelaksanaan penerapan insentif dan disinsentif di Provinsi Jawa Barat</li><li>Penerapan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam kaitannya dengan kerjasama pembangunan dan sinergitas antar wilayah dan antar sektor di Provinsi Jawa Barat</li><li>Tata cara pemberian insentif dan disinsentif fiskal dan non-fiskal di Provinsi Jawa Barat</li><li>Contoh-contoh penerapan serta tantangan implementasi insentif dan disinsentif di Provinsi Jawa Barat</li></ol>
4	Perangkat Insentif dan Disinsentif dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>DR. Petrus Natalivan, ST,MT</b> Akademisi ITB	<ol style="list-style-type: none"><li>Insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang</li><li>Penuangan insentif dan disinsentif penataan ruang melalui teknik pengaturan zonasi</li><li>Definisi, kriteria, fungsi serta kelebihan dan kekurangan tiap jenis insentif dan disinsentif penataan ruang</li><li>Tata cara perumusan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam dokumen rencana tata ruang</li></ol>

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jalan Sisingamangaraja Nomor 2 Jakarta Selatan 12014 Kotak Pos 1402  
Telp. 021-7393939, 7228901 : [www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id)

Nomor : 394 /Und-700.32/ U /2017  
Lampiran :

Jakarta, 24 Mei 2017

Kepada Yth.  
*(daftar terlampir)*  
di tempat

Perihal : **Undangan *Focus Group Discussion* Penyempurnaan Substansi NSPK  
Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Dalam rangka pelaksanaan kegiatan Penyempurnaan Substansi NSPK Bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang dilaksanakan oleh Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada tahun 2017, kami bermaksud mengundang Bapak/Ibu dalam *Focus Group Discussion* yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Senin-Rabu / 29-31 Mei 2017

Waktu : *(jadwal terlampir)*

Tempat : Hotel Grand Kemang  
Jalan Kemang Raya No 2H, Jakarta Selatan

Agenda : Pembahasan dan Penyempurnaan Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang

Mengingat pentingnya acara ini, kami sangat mengharapkan kesediaan dan kehadiran Bapak/Ibu tepat pada waktunya. Apabila berhalangan hadir, kami mohon Bapak/Ibu dapat menunjuk perwakilan yang dapat memberikan informasi terkait serta masukan terhadap Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kesediaan Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang



Ir. Wisnubroto Sarosa CES, MDevPlg  
NIP. 196103311991021001

Tembusan:

Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah (sebagai laporan)

## **LAMPIRAN I**

Surat Nomor : 394/Und.700.32/V/2017

Tanggal : 24 Mei 2017

## **DAFTAR UNDANGAN**

### **Kementerian Keuangan**

1. Direktur Peraturan Perpajakan I, Direktorat Jenderal Pajak;
2. Direktur Peraturan Perpajakan II, Direktorat Jenderal Pajak;
3. Direktur Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Direktorat Jenderal Pajak;
4. Direktur Dana Perimbangan, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan;

### **Kementerian Pertanian**

5. Direktur Perlindungan Tanaman Pangan; Direktorat Jenderal Tanaman Pangan;
6. Direktur Perlindungan Perkebunan, Direktorat Jenderal Perkebunan;

### **Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat**

7. Kepala Pusat Perencanaan Infrastruktur, Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah;

### **Badan Koordinasi Penanaman Modal**

8. Direktur Deregulasi Penanaman Modal, Deputy Bidang Perencanaan Penanaman Modal;

### **Pemerintah Daerah**

9. Kepala Bappeda Provinsi DKI Jakarta;
10. Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta;
11. Kepala Badan Perizinan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta;
12. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Bekasi;
13. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bekasi;
14. Kepala Bidang Prasarana, Sarana Kota dan Lingkungan Hidup, Bappeda Provinsi DKI Jakarta;
15. Kepala Bidang Tata Ruang, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Bekasi;

### **Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional**

16. Kepala Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat, Sekjen Kementerian ATR/BPN
17. Kasubdit Pedoman Perencanaan Tata Ruang, Ditjen Tata Ruang;
18. Kasubdit Pedoman Pemanfaatan Ruang, Direktorat Pemanfaatan Ruang, Ditjen Tata Ruang;
19. Kepala Bagian Program dan Hukum, Setditjen Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengusahaan Tanah (PPRPT);
20. Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I, Ditjen PPRPT;
21. Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah II, Ditjen PPRPT;
22. Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah III, Ditjen PPRPT;
23. Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah IV, Ditjen PPRPT;
24. Kasubdit Perencanaan dan Pedoman, Dit. Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Ditjen PPRPT;
25. Audrie Winny Chynthiasari, ST, MT;
26. Bramandita Resa Kurnia Dewi, ST, MSc;
27. Ilham Kesuma, ST, MT;
28. Raetami Adira Saraswati, ST;
29. Suci Fadhilah Etikawati, ST.

**LAMPIRAN I**

Surat Nomor : 394/Und.700.32/V/2017

Tanggal : 24 Mei 2017

**SUSUNAN ACARA**  
**FOCUS GROUP DISCUSSION PENYEMPURNAAN SUBSTANSI NSPK**  
**BIDANG PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG**

Jakarta, 30 Mei 2017

<b>Senin, 29 Mei 2017</b>			
<b>Waktu</b>	<b>Acara/Materi</b>	<b>Narasumber</b>	<b>Moderator</b>
12:00 – 13:00	Makan siang		
13:00 – 18:00	Pembahasan Muatan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>DR. Petrus Natalivan, ST,MT</b>	<b>Ariodilah Virgantara, ST, MT</b> Kasubdit Perencanaan dan Pedoman
18:00 - selesai	Buka Puasa Bersama		
<b>Selasa, 30 Mei 2017</b>			
<b>Waktu</b>	<b>Acara/Materi</b>	<b>Narasumber</b>	<b>Moderator</b>
09:00 – 12:00	Implementasi Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di DKI Jakarta	<b>DR. Ir. Oswar Mungkasa, MURP</b> (Deputi Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta)	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
12:00 – 13:00	<b>Ishoma</b>		
13:00 – 16:00	Penerapan Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di Jawa Barat	Kepala Bappeda Provinsi Jawa Barat	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
16:00 – 18:00	Diskusi Terfokus: Penyempurnaan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
18:00 - selesai	Buka Puasa Bersama		
<b>Rabu, 31 Mei 2017</b>			
09:00 – 11:00	Diskusi Terfokus: Penyempurnaan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>Ariodilah Virgantara, ST, MT</b> Kasubdit Perencanaan dan Pedoman
11:00	Penutupan	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jalan Sisingamangaraja Nomor 2 Jakarta Selatan 12014 Kotak Pos 1402  
Telp. 021-7393939, 7228901 : [www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id)

Nomor : 395 / Und - 700.32 / 2 / 2017  
Lampiran :

Jakarta, 24 Mei 2017

Kepada Yth.

**DR. Petrus Natalivan, ST, MT**

di tempat

Perihal : **Permohonan sebagai Narasumber dalam *Focus Group Discussion* Penyempurnaan Substansi NSPK Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Dalam rangka pelaksanaan kegiatan Penyempurnaan Substansi NSPK Bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang dilaksanakan oleh Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada tahun 2017, kami bermaksud mengundang Bapak/Ibu dalam *Focus Group Discussion* yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Senin-Rabu / 29-31 Mei 2017

Waktu : (*jadwal terlampir*)

Tempat : Hotel Grand Kemang  
Jalan Kemang Raya No 2H, Jakarta Selatan

Agenda : Pembahasan dan Penyempurnaan Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang

Mengingat pentingnya acara tersebut, kami sangat mengharapkan kesediaan Bapak untuk menjadi narasumber sesuai kerangka kegiatan dan susunan acara (*terlampir*).

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kesediaan Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang



Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg  
NIP. 196103311991021001

Tembusan:

Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah (sebagai laporan)

**LAMPIRAN I**

Surat Nomor : 395/Und.700.32/V/2017

Tanggal : 24 Mei 2017

**SUSUNAN ACARA**  
**FOCUS GROUP DISCUSSION PENYEMPURNAAN SUBSTANSI NSPK**  
**BIDANG PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG**

Jakarta, 30 Mei 2017

<b>Senin, 29 Mei 2017</b>			
<b>Waktu</b>	<b>Acara/Materi</b>	<b>Narasumber</b>	<b>Moderator</b>
12:00 – 13:00	Makan siang		
13:00 – 18:00	Pembahasan Muatan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>DR. Petrus Natalivan, ST,MT</b>	<b>Ariodilah Virgantara, ST, MT</b> Kasubdit Perencanaan dan Pedoman
18:00 - selesai	Buka Puasa Bersama		
<b>Selasa, 30 Mei 2017</b>			
<b>Waktu</b>	<b>Acara/Materi</b>	<b>Narasumber</b>	<b>Moderator</b>
09:00 – 12:00	Implementasi Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di DKI Jakarta	<b>DR. Ir. Oswar Mungkasa, MURP</b> (Deputi Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta)	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
12:00 – 13:00	<b>Ishoma</b>		
13:00 – 16:00	Penerapan Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di Jawa Barat	Kepala Bappeda Provinsi Jawa Barat	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
16:00 – 18:00	Diskusi Terfokus: Penyempurnaan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>Sutaryo, ST, MSi</b> Kasubdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I
18:00 - selesai	Buka Puasa Bersama		
<b>Rabu, 31 Mei 2017</b>			
09:00 – 11:00	Diskusi Terfokus: Penyempurnaan Materi Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>Ariodilah Virgantara, ST, MT</b> Kasubdit Perencanaan dan Pedoman
11:00	Penutupan	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	

## LAMPIRAN II

Surat Nomor : 395/Und.700.32/V/2017

Tanggal : 24 Mei 2017

### Pokok-Pokok Materi

No.	Tema	Narasumber	Pokok-Pokok Materi
1	Kajian Kebijakan Insentif dan Disinsentif Tata Ruang Dalam Pembangunan Nasional	Direktur Tata Ruang dan Pertanahan, Bappenas	<ol style="list-style-type: none"><li>Penerapan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam kaitannya dengan kerjasama pembangunan dan sinergitas antar wilayah dan antar sektor</li><li>Tantangan, mekanisme, dan prinsip dasar pemberian insentif fiskal dan non fiskal dari Pemerintah Pusat ke pemerintah daerah; serta dari Pemerintah kepada masyarakat/swasta</li></ol>
2	Implementasi Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di DKI Jakarta	<b>DR. Ir. Oswar Mungkasa, MURP</b> (Deputi Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta)	<ol style="list-style-type: none"><li>Insentif dan disinsentif penataan ruang di DKI Jakarta berdasarkan Perda DKI Nomor 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan PZ</li><li>Bentuk kebijakan dan Peraturan Daerah dan/atau Peraturan Gubernur sebagai aturan pelaksanaan penerapan insentif dan disinsentif di DKI Jakarta</li><li>Penerapan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam kaitannya dengan kerjasama pembangunan dan sinergitas antar wilayah dan antar sektor di DKI Jakarta</li><li>Tata cara pemberian insentif dan disinsentif fiskal dan non-fiskal di DKI Jakarta</li><li>Contoh-contoh penerapan serta tantangan implementasi insentif dan disinsentif di DKI Jakarta</li></ol>
3	Implementasi Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang di Provinsi Jawa Barat	Kepala Bappeda Provinsi Jawa Barat	<ol style="list-style-type: none"><li>Insentif dan disinsentif penataan ruang di Provinsi Jawa Barat</li><li>Bentuk kebijakan dan Peraturan Daerah dan/atau Peraturan Gubernur sebagai aturan pelaksanaan penerapan insentif dan disinsentif di Provinsi Jawa Barat</li><li>Penerapan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam kaitannya dengan kerjasama pembangunan dan sinergitas antar wilayah dan antar sektor di Provinsi Jawa Barat</li><li>Tata cara pemberian insentif dan disinsentif fiskal dan non-fiskal di Provinsi Jawa Barat</li><li>Contoh-contoh penerapan serta tantangan implementasi insentif dan disinsentif di Provinsi Jawa Barat</li></ol>
4	Perangkat Insentif dan Disinsentif dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<b>DR. Petrus Natalivan, ST,MT</b> Akademisi ITB	<ol style="list-style-type: none"><li>Insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang</li><li>Penuangan insentif dan disinsentif penataan ruang melalui teknik pengaturan zonasi</li><li>Definisi, kriteria, fungsi serta kelebihan dan kekurangan tiap jenis insentif dan disinsentif penataan ruang</li><li>Tata cara perumusan insentif dan disinsentif penataan ruang dalam dokumen rencana tata ruang</li></ol>

**DRAFT PEDOMAN  
BENTUK DAN TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF PENATAAN RUANG**

BAB I PENDAHULUAN			
No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<b>Umum</b>		
	<b>Judul</b> Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang	<b>Judul</b> Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang	<b>Pak Petrus#290517:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Judul sebaiknya: Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang.</li> <li>▪ Terdapat dua jenis insentif dan disinsentif, yaitu insentif dan disinsentif dalam pembangunan dan dalam perwujudan rencana tata ruang. Pedoman ini difokuskan pada perwujudan rencana tata ruang.</li> </ul> <b>Keterangan:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sudah diakomodir</li> </ul>
	<b>Outline Pedoman</b>		
	<b>Bab I Pendahuluan</b> 1.1. Latar Belakang 1.2. Maksud dan Tujuan 1.3. Ruang Lingkup 1.4. Istilah dan Definisi 1.5. Acuan Normatif 1.6. Kedudukan Pedoman 1.7. Fungsi dan Manfaat 1.8. Pengguna Pedoman  <b>Bab II Ketentuan Umum</b> 2.1. Bentuk dan Perangkat 2.2. Penentuan Waktu 2.3. Kriteria Pemberian  <b>Bab III Tata Cara</b> 3.1. Kesesuaian Pemanfaatan Ruang 3.2. Pertimbangan Batas Ambang	<b>Bab I Pendahuluan</b> 1.1. Latar Belakang 1.2. Maksud dan Tujuan 1.3. Ruang Lingkup 1.4. Istilah dan Definisi 1.5. Acuan Normatif 1.6. Kedudukan Pedoman 1.7. Fungsi dan Manfaat 1.8. Pengguna Pedoman  <b>Bab II Ketentuan Umum</b> 2.1. Definisi Operasional Insentif dan Disinsentif 2.2. Prinsip-Prinsip Insentif dan Disinsentif 2.3. Bentuk Insentif dan Disinsentif 2.4. Tipologi Insentif dan Disinsentif 2.5. Pelaksana Insentif dan Disinsentif 2.6. Pertimbangan dalam Pemberian Insentif dan Disinsentif	<b>Pak Petrus#290517:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Outline pedoman perlu diperbaiki agar lebih mudah dibaca</li> <li>▪ Dalam pedoman tidak perlu mencantumkan contoh-contoh.</li> </ul> <b>Keterangan:</b> sudah diakomodir

**BAB I PENDAHULUAN**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Umum</b></p> <p>3.3. Pertimbangan Dominasi Ruang                      3.4. Kedudukan Pemberian Insentif dan Disinsentif Tata Ruang                      3.5. Pertimbangan Hirarki Guna Lahan pada Pola Ruang                      3.6. Persyaratan Teknis                      3.7. Tata Cara Pemberian</p>	<p>2.7. Hirarki</p> <p><b>Bab III Ketentuan Teknis</b></p> <p>3.1. Ketentuan Teknis Insentif</p> <p>3.1.1. Pemberian keringanan pajak                      3.1.2. Pengurangan retribusi                      3.1.3. Pemberian kompensasi                      3.1.4. Subsidi silang                      3.1.5. Kemudahan perizinan                      3.1.6. Imbalan                      3.1.7. Sewa ruang                      3.1.8. Urun saham                      3.1.9. Penyediaan prasarana dan sarana                      3.1.10. Penghargaan                      3.1.11. Publikasi atau promosi</p> <p>3.2. Ketentuan Teknis Disinsentif</p> <p>3.2.1. Pengenaan pajak yang tinggi                      3.2.2. Kewajiban memberi kompensasi                      3.2.3. Kewajiban memberi imbalan                      3.2.4. Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana</p> <p><b>Bab IV Tata Cara</b></p> <p>4.1. Tata Cara Penerapan                      4.2. Tata Cara Pengajuan                      4.3. Tata Cara Pengawasan                      4.4. Tata Cara Pencabutan                      4.5. Hak dan Kewajiban                      4.6. Peran Masyarakat</p>	
I.1.	<p><b>Latar Belakang</b></p>	<p>a. bahwa berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Pasal 148 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pemberian insentif dan disinsentif merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pengendalian pemanfaatan ruang;</p>	<p><b>FGD 2015:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Latar belakang perlu dipertajam berdasarkan amanat UU 26/2007 dan PP15/2010, sebagai bahan konsideran</li> </ul>

**BAB I PENDAHULUAN**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Umum</b></p>	<p>b. bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.</p> <p>c. bahwa berdasarkan Pasal 4 dan Pasal 175 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, bentuk, besaran, dan mekanisme insentif dan disinsentif penataan ruang di Daerah diatur dan ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah;</p> <p>d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang.</p>	<p>“menimbang” dalam Peraturan Menteri.</p> <p><b>Keterangan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sudah diakomodir</li> </ul>
<p><b>I.2.</b></p>	<p><b>Maksud dan Tujuan</b></p>	<p>Pedoman ini dimaksudkan sebagai acuan dalam penyusunan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang terkait</p>	<p>-</p>
	<p>Pedoman ini dimaksudkan sebagai acuan dalam penyusunan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang terkait</p>	<p>Pedoman ini dimaksudkan sebagai acuan dalam penyusunan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang terkait</p>	<p>-</p>

**BAB I PENDAHULUAN**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<b>Umum</b>		
	<p>pemberian insentif dan disinsentif tata ruang dalam penataan ruang oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.</p> <p>Tujuan disusunnya Pedoman ini adalah mewujudkan arahan bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif tata ruang sesuai dengan ketentuan dalam UU PR dan peraturan pelaksanaannya</p>	<p>pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.</p> <p>Pedoman ini bertujuan untuk mewujudkan bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif penataan ruang sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan peraturan pelaksanaannya.</p>	
I.3.	<b>Ruang Lingkup</b>		
	<p>Pedoman ini memuat ketentuan bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif tata ruang</p>	<p>Ruang lingkup dalam pedoman ini meliputi:</p> <p>a. bentuk insentif dan disinsentif; dan</p> <p>b. tata cara pemberian insentif dan disinsentif.</p> <p>Terdapat 2 (dua) jenis insentif dan disinsentif, yaitu insentif dan disinsentif dalam pembangunan dan insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang. Lingkup pengaturan dalam pedoman ini dibatasi pada insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang. Adapun insentif dan disinsentif dalam pembangunan diatur oleh peraturan sektor terkait.</p>	<p><b>Pak Petrus#290517:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapat dua jenis insentif dan disinsentif, yaitu insentif dan disinsentif dalam pembangunan dan dalam perwujudan rencana tata ruang. Pedoman ini difokuskan pada perwujudan rencana tata ruang.</li> </ul> <p><b>Keterangan:</b> sudah diakomodir</p>
I.4.	<b>Istilah dan Definisi</b>		
	<p>a. Insentif Tata Ruang adalah perangkat atau upaya untuk mendorong kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.</p> <p>b. Disinsentif Tata Ruang adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.</p> <p>c. 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;</p> <p>d. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;</p> <p>e. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.</p> <p>f. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara</p>	<p>a. Insentif adalah perangkat untuk mendorong kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.</p> <p>b. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.</p> <p>c. 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;</p> <p>d. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;</p> <p>e. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.</p> <p>f. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh</p>	<p><b>Pak Petrus#290517:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perlu dirumuskan definisi operasional insentif dan disinsentif.</li> </ul> <p><b>Definisi Insentif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>UU26/2007:</b> upaya untuk memberikan imbalan terhadap kegiatan yang seiring dengan RTR → <b>insentif tidak diberikan kepada seluruh kegiatan yang sesuai dengan RTR, namun pada kegiatan yang melampaui ketentuan dalam RTR.</b></li> <li><b>PP15/2010:</b> perangkat yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong</li> </ul>

**BAB I PENDAHULUAN**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Umum</b></p> <p>Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.</p> <p>g. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.</p> <p>h. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.</p> <p>i. Menteri adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional</p>	<p>Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.</p> <p>g. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.</p> <p>h. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.</p> <p>i. Menteri adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.</p>	<p>pengembangannya. → <b>insentif dapat juga pada kawasan yang dibatasi perkembangannya. Contoh: pada kawasan cagar budaya dapat diberikan insentif.</b></p> <p><b>Definisi Disinsentif:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>UU26/2007:</b> perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang → <b>bias dengan penertiban, kegiatan yang tidak sejalan dengan RTR seharusnya dikenai sanksi.</b></li> <li>▪ <b>PP15/2010:</b> perangkat yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya.</li> </ul> <p><b>Keterangan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sudah disesuaikan.</li> <li>▪ Definisi operasional diakomodir pada Bab II</li> </ul> <p><b>Masukan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definisi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah berdasarkan UU23/2014 tentang Pemerintahan Daerah.</li> </ul> <p><b>Keterangan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sudah diakomodir</li> </ul>
I.5.	<b>Acuan Normatif</b>		
	<p>a. Pedoman ini disusun berdasarkan:</p> <p>b. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-4;</p>	<p>a. <a href="#">Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725)</a>;</p>	<p><b>Masukan FGD2015:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hanya peraturan perundang-undangan yang berkaitan langsung, sebagai bahan</li> </ul>

**BAB I PENDAHULUAN**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<b>Umum</b>		
	<p>c. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;</p> <p>d. Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;</p> <p>e. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya;</p> <p>f. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan;</p> <p>g. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara;</p> <p>h. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;</p> <p>i. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara;</p> <p>j. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Sumber Daya Air;</p> <p>k. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (UUPD);</p> <p>l. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;</p> <p>m. Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan;</p> <p>n. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2005 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;</p> <p>o. Undang Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal;</p> <p>p. Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;</p> <p>q. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah;</p> <p>r. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan Mineral dan Batubara;</p> <p>s. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;</p> <p>t. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;</p> <p>u. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH);</p> <p>v. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;</p> <p>w. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang</p>	<p>b. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);</p> <p>c. 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);</p> <p>d. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);</p> <p>e. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);</p> <p>f. Keputusan Presiden Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;</p> <p>g. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 83/P/2016 tentang Penggantian Beberapa Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;</p> <p>h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;</p>	<p>untuk konsideran “mengingat”.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Update peraturan perundang-undangan.</li> </ul> <p><b>Keterangan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sudah diakomodir</li> </ul>

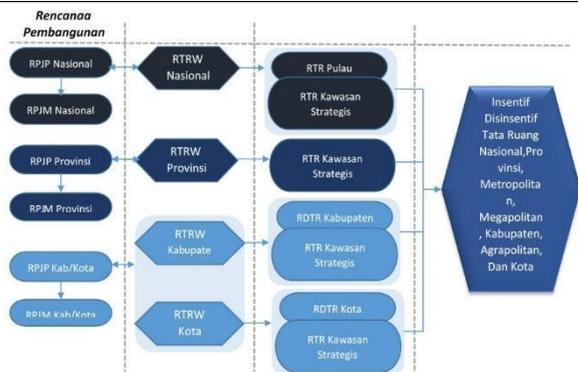
**BAB I PENDAHULUAN**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
<b>Umum</b>	<p>Perumahan dan Kawasan Permukiman;</p> <p>x. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;</p> <p>y. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum;</p> <p>z. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian;</p> <p>aa. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;</p> <p>bb. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah;</p> <p>cc. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2008 Tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah;</p> <p>dd. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;</p> <p>ee. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 Tentang Kawasan Industri;</p> <p>ff. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;</p> <p>gg. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 68 Tahun 2010 Tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang;</p> <p>hh. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; dan</p> <p>ii. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.</p>		
<b>I.6.</b>	<b>Kedudukan Pedoman</b>		
	<p><b>Kedudukan Pedoman dalam Sistem Penataan Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional</b></p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif sebagai bagian dalam arahan pengendalian pemanfaatan ruang meliputi wilayah Nasional, Provinsi, Kabupaten, Kota, Kawasan Metropolitan dan/atau Megapolitan, serta</p>	<p><b>Kedudukan Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang</b></p> <p>Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah merupakan untuk mewujudkan tertib tata ruang yang dilaksanakan melalui: (a) pengaturan zonasi; (b) perizinan; (c) pemberian insentif dan disinsentif; dan (d) peneanaan sanksi.</p>	<p><b>Rujukan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pasal 20 ayat (1) huruf f UU26/2007</li> <li>▪ Pasal 23 ayat (1) huruf f UU26/2007</li> <li>▪ Pasal 26 ayat (1) huruf f UU26/2007</li> <li>▪ Pasal 44 ayat (2) UU26/2007</li> </ul>

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Umum</b></p> <p>Kawasan Agropolitan.</p> <p>Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui peraturan zonasi, perizinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Rencana umum tata ruang nasional adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah nasional yang disusun guna menjaga integritas nasional, keseimbangan dan keserasian perkembangan antar wilayah dan antar sektor, serta keharmonisan antar lingkungan alam dengan lingkungan buatan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi. Rencana umum tata ruang provinsi adalah rencana kebijakan operasional dari RTRW Nasional yang berisi strategi pengembangan wilayah provinsi, melalui optimasi pemanfaatan sumber daya, sinkronisasi pengembangan sektor, koordinasi lintas wilayah kabupaten/kota dan sektor, serta pembagian peran dan fungsi kabupaten/kota di dalam pengembangan wilayah secara keseluruhan. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi. Rencana umum tata ruang kabupaten/kota adalah penjabaran RTRW provinsi ke dalam kebijakan dan strategi pengembangan wilayah kabupaten/kota yang sesuai dengan fungsi dan peranannya di dalam rencana pengembangan wilayah provinsi secara keseluruhan, strategi pengembangan wilayah ini selanjutnya dituangkan ke dalam rencana struktur dan rencana pola ruang operasional. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kota yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem Kabupaten/Kota, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.</p>	 <p>Pemberian insentif dan disinsentif sebagai bagian dalam arahan pengendalian pemanfaatan ruang meliputi wilayah Nasional, Provinsi, Kabupaten, Kota, Kawasan Metropolitan dan/atau Megapolitan, serta Kawasan Agropolitan.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi memuat <b>arahan insentif dan disinsentif</b>.</li> <li>Rencana Tata Ruang Kawasan Metropolitan dan/atau Megapolitan dan Rencana Tata Ruang Kawasan Agropolitan memuat <b>arahan ketentuan insentif dan disinsentif</b>.</li> <li>Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota memuat <b>ketentuan insentif dan disinsentif</b>.</li> <li>Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota merupakan dasar dalam pemberian <b>insentif dan disinsentif</b> di tingkat kabupaten/kota.</li> </ol> <p>Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR, baik di rencana umum maupun rencana rinci, di tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota. Setiap tingkatan RTR perlu didukung dengan upaya perwujudan RTR tersebut, salah satunya melalui instrumen insentif dan disinsentif. Insentif dan disinsentif yang diatur dalam RTR merupakan perangkat untuk mewujudkan RTR tersebut.</p> <p>Pada prinsipnya, tidak ada perbedaan antara arahan, arahan ketentuan, maupun ketentuan insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pasal 51 ayat (2) UU26/2007</li> <li>▪ Pasal 154 PP15/2010</li> </ul> <p><b>Masukan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR, baik di rencana umum maupun rencana rinci, di tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota. Setiap tingkatan RTR perlu didukung dengan upaya perwujudan RTR tersebut, salah satunya melalui instrumen insentif dan disinsentif.</li> <li>▪ Ketentuan insentif dan disinsentif yang diatur dalam Pedoman ini adalah yang dapat mewujudkan Rencana Tata Ruang.</li> <li>▪ Pada tingkat Kabupaten/Kota, beberapa insentif dan disinsentif yang terkait langsung dengan tata ruang dapat diintegrasikan dalam PZ khususnya TPZ. TPZ yang bersifat insentif antara lain: <i>TDR, Bonus Zoning, Contract Zoning, Negotiated Development</i>. Sedangkan TPZ yang bersifat disinsentif antara lain: <i>growth control, fiscal zoning, exclusionary zoning</i>.</li> <li>▪ Perlu diklasifikasikan bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diinternalisasikan dalam PZ melalui TPZ.</li> <li>▪ RTRWN dan RTRWP seharusnya mengatur insentif dan disinsentif yang tidak dapat diinternalisasikan dalam PZ melalui TPZ.</li> </ul>

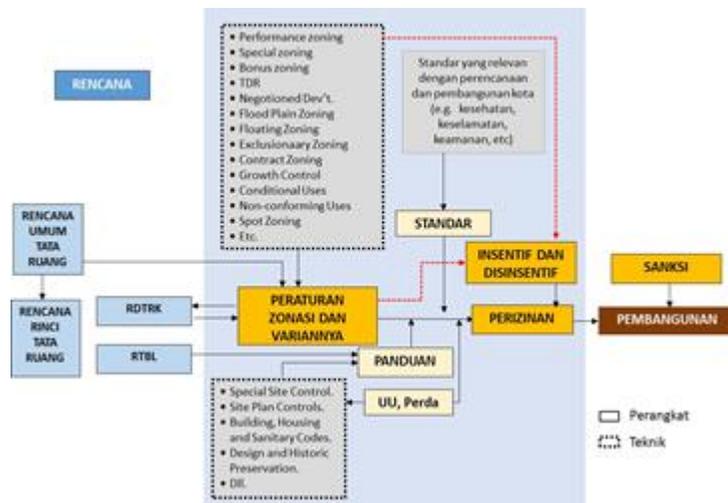
No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
-----	--------	---------	--------------------------

**Umum**



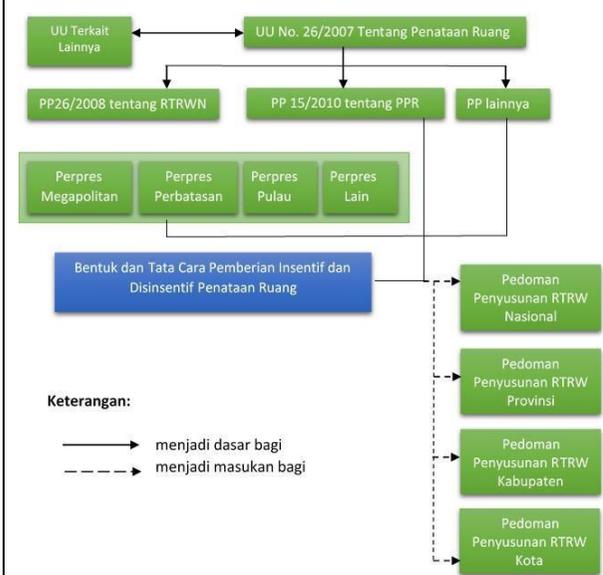
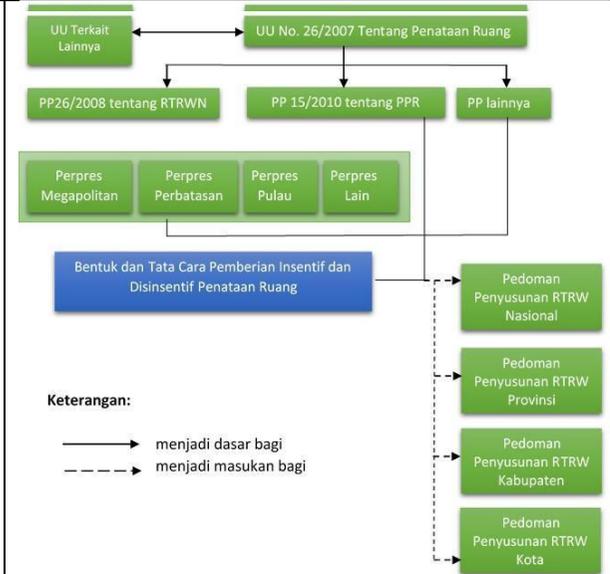
ruang. Perangkat insentif dan disinsentif yang diatur dalam RDTR tidak lebih rinci dibandingkan dengan insentif dan disinsentif dalam RTRW. Perbedaan terdapat pada bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan pada masing-masing tingkatan rencana tersebut.

Pada tingkat Kabupaten/Kota, beberapa insentif dan disinsentif yang terkait langsung dengan tata ruang dapat diintegrasikan dalam PZ khususnya TPZ. TPZ yang bersifat insentif antara lain: *TDR, Bonus Zoning, Contract Zoning, Negotiated Development*. Sedangkan TPZ yang bersifat disinsentif antara lain: *growth control, fiscal zoning, exclusionary zoning*.



**Kedudukan Pedoman terhadap Peraturan Perundang-Undangan Terkait**  
 Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Tata Ruang merupakan tindak lanjut dari RTRW Nasional, RTRW Provinsi, RTRW Kabupaten, dan RTRW Kota, khususnya dalam pengendalian pemanfaatan ruang yang merupakan pelaksanaan keseluruhan dari perencanaan tata ruang yang sudah ditetapkan. Berikut ini akan ditampilkan bagan kedudukan

**Kedudukan Pedoman terhadap Peraturan Perundang-Undangan Terkait**  
 Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang menjadi masukan dalam penyusunan perangkat insentif dan disinsentif dalam perwujudan RTR, baik rencana umum maupun rencana rinci tata ruang.

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Umum</b></p> <p>Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang terhadap peraturan perundang-undangan terkait.</p> <p>Secara pentahapan penyusunan Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang dilakukan sebelum penyusunan RTRW Provinsi, Kabupaten, dan Kota. Pedoman penataan ruang saling terkait satu sama lain, sehingga masing-masing mempunyai fungsi tersendiri dan bersifat komplementer. Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang juga berfungsi untuk menajamkan fungsi dari provinsi ataupun kabupaten/kota dalam menjalankan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang.</p>  <p><b>Keterangan:</b></p> <p>→ menjadi dasar bagi          - - - - - menjadi masukan bagi</p>	 <p><b>Keterangan:</b></p> <p>→ menjadi dasar bagi          - - - - - menjadi masukan bagi</p>	
I.7.	<b>Fungsi dan Manfaat</b>		
	<p><b>Fungsi:</b></p> <p>a. Meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang;</p>	<p><b>Fungsi:</b></p> <p>a. Meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang;</p>	<p><b>Rujukan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fungsi: Pasal 169 PP15/2010</li> <li>▪ Manfaat: Penjelasan UU26/2007 angka 7</li> </ul>

**BAB I PENDAHULUAN**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
<b>Umum</b>	<p>b. Memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan</p> <p>c. Meningkatkan kemitraan antar pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.</p> <p><b>Manfaat:</b></p> <p>a. Menjamin terwujudnya tertib tata ruang.</p>	<p>b. Memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan</p> <p>c. Meningkatkan kemitraan antar pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.</p> <p><b>Manfaat:</b></p> <p>a. Terwujudnya percepatan perkembangan kawasan yang didorong pengembangannya melalui penerapan mekanisme insentif;</p> <p>b. Terwujudnya pengendalian perkembangan pada kawasan yang dikendalikan perkembangannya melalui penerapan disinsentif yang ketat; dan</p> <p>c. Terwujudnya tertib tata ruang.</p>	
<b>I.8.</b>	<b>Pengguna Pedoman</b>		
	<p>Pengguna Pedoman ini adalah Pemerintah dan pemerintah daerah yang berwenang merencanakan dan mengambil keputusan dalam menentukan bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif dalam tata ruang</p>	<p>Pengguna Pedoman ini adalah Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam penentuan bentuk, besaran, dan mekanisme pemberian insentif dan disinsentif penataan ruang sesuai dengan kewenangannya.</p>	<p><b>Rujukan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pasal 4 ayat (2), Pasal 4 ayat (3), Pasal 175 PP15/2010</li> </ul>

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF	<p>Definisi operasional insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang dirumuskan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan rangsangan terhadap upaya pelaksanaan kegiatan yang melampaui kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang dalam perwujudan rencana tata ruang.</li> <li>Disinsentif merupakan perangkat atau upaya untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.</li> </ol>	<p><b>Pak Oswar#300517:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Insentif artinya pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan yang seiring dengan tujuan rencana tata ruang.</li> <li>Disinsentif artinya pengaturan yang bertujuan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.</li> </ul> <p><b>Pak Petrus#300517:</b></p> <p><b>Definisi Insentif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Pasal 38 ayat (2) UU26/2007:</b> upaya untuk memberikan imbalan terhadap kegiatan yang seiring dengan RTR → <i>insentif tidak diberikan kepada seluruh kegiatan yang sesuai dengan RTR, namun pada kegiatan yang melampaui ketentuan dalam RTR.</i></li> <li><b>Pasal 170 ayat (1) PP15/2010:</b> perangkat yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya. → <i>insentif dapat juga pada kawasan yang dibatasi perkembangannya. Contoh: pada kawasan cagar budaya dapat diberikan insentif.</i></li> </ul> <p><b>Definisi Disinsentif:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Pasal 38 ayat (3) UU26/2007:</b> perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi</li> </ul>

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF		<p>kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang → <b>bias dengan penertiban, kegiatan yang tidak sejalan dengan RTR seharusnya dikenai sanksi.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pasal 76 ayat (1) PP15/2010:</b> perangkat yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya.</li> <li>▪</li> <li>▪ Perlu dirumuskan definisi operasional insentif dan disinsentif:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Insentif: perangkat atau upaya untuk memberikan rangsangan terhadap upaya pelaksanaan kegiatan yang melampaui kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang dalam perwujudan ruang; atau upaya untuk memberikan hambatan untuk melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang.</li> <li>b. Disinsentif: perangkat atau upaya untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada pelanggaran ketentuan perencanaan tata ruang/mengancam perwujudan ruang.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Keterangan:</b> Sudah diakomodir</p>
II.2.	PRINSIP-PRINSIP PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF		
	-	<p><b>Prinsip-Prinsip Insentif dan Disinsentif</b></p> <p>a. Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.</p>	

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>b. Insentif diberikan jika pemerintah dan/atau masyarakat melakukan/mengerjakan sesuatu yang melampaui kewajiban, dalam kerangka perwujudan rencana tata ruang.</li> <li>c. Insentif dan disinsentif merupakan upaya pencegahan sebelum terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang.</li> <li>d. Disinsentif berpeluang diterapkan sebagai upaya penertiban terhadap ketidaksesuaian pemanfaatan ruang pada masa penyesuaian Rencana Tata Ruang yang baru ditetapkan.</li> <li>e. Insentif dan disinsentif dapat diterapkan sebagai perangkat agar pengelolaan pembangunan tanggap terhadap perubahan-perubahan yang dipengaruhi oleh faktor-faktor setempat, baik internal maupun eksternal, melalui Teknik Pengaturan Zonasi.</li> <li>f. Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR, baik di rencana umum maupun rencana rinci, di tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota. Setiap tingkatan RTR perlu didukung dengan upaya perwujudan RTR tersebut, salah satunya melalui instrumen insentif dan disinsentif. Insentif dan disinsentif yang diatur dalam RTR merupakan perangkat untuk mewujudkan RTR tersebut.</li> <li>g. Pada prinsipnya, tidak ada perbedaan antara arahan, arahan ketentuan, maupun ketentuan insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang. Perangkat insentif dan disinsentif yang diatur dalam RDTR tidak lebih rinci dibandingkan dengan insentif dan disinsentif dalam RTRW. Perbedaan terdapat pada bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan pada masing-masing tingkatan rencana tersebut.</li> <li>h. Pada tingkat Kabupaten/Kota, beberapa insentif dan disinsentif yang terkait langsung dengan tata ruang dapat diintegrasikan dalam PZ khususnya TPZ. TPZ yang bersifat insentif antara lain: <i>TDR, Bonus Zoning, Contract Zoning, Negotiated Development</i>. Sedangkan TPZ yang bersifat disinsentif antara lain: <i>growth control, fiscal zoning, exclusionary zoning</i>.</li> <li>i. Bersifat jangka panjang, bukan jangka pendek.</li> </ul>	

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF		
II.3.	BENTUK INSENTIF DAN DISINSENTIF		
	-	<p><b>Bentuk Insentif</b>                      Insentif dapat berupa insentif fiskal <b>dan/atau</b> insentif non fiskal.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Insentif fiskal <b>dapat berupa</b>:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. pemberian keringanan pajak; dan/atau</li> <li>b. pengurangan retribusi.</li> </ol> </li> <li>2) Insentif non fiskal <b>dapat berupa</b>:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. pemberian kompensasi;</li> <li>b. subsidi silang;</li> <li>c. kemudahan perizinan;</li> <li>d. imbalan;</li> <li>e. sewa ruang;</li> <li>f. urun saham;</li> <li>g. penyediaan prasarana dan sarana;</li> <li>h. penghargaan; dan/atau</li> <li>i. publikasi atau promosi.</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>Rujukan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pasal 171 PP15/2010</li> </ul> <p><b>Pak Adi Maskawan#310517:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insentif dapat berupa insentif fiskal <b>dan/atau</b> non fiskal.</li> <li>▪ Insentif “<b>dapat berupa</b>” artinya dimungkinkan ada insentif lain selain yang ditetapkan dalam PP15/2010.</li> </ul> <p><b>Pak Petrus#300517:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Tidak semua jenis insentif dan disinsentif harus diatur dalam pedoman ini.</b></li> <li>▪ Masukan agar pedoman ini hanya mengatur insentif dan disinsentif yang berkaitan langsung dengan keruangan, dan yang dapat dilaksanakan dan diinternalisasikan melalui TPZ.</li> <li>▪ Terdapat beberapa insentif dan disinsentif yang tidak perlu diatur dalam Pedoman ini, karena sudah pasti diatur dalam peraturan lain. Misalnya kemudahan perizinan, bukan insentif karena perizinan yang diajukan pasti akan diproses.</li> </ul> <p><b>Keterangan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
		<p><b>Bentuk Disinsentif</b>                      Disinsentif Penataan Ruang dapat berupa disinsentif fiskal <b>dan</b> non fiskal.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Disinsentif fiskal <b>berupa</b> pengenaan pajak yang tinggi.</li> <li>2) Disinsentif non fiskal <b>berupa</b>:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. kewajiban memberi kompensasi;</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>Rujukan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pasal 177 PP15/2010</li> </ul> <p><b>Pak Adi Maskawan#310517:</b></p>

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF		<ul style="list-style-type: none"> <li>Disinsentif berupa fiskal <b>dan</b> non fiskal. Artinya, dalam pemberian disinsentif harus dilakukan keduanya bersamaan, baik fiskal dan non fiskal.</li> <li>Disinsentif <b>berupa</b> artinya dalam perwujudan rencana tata ruang, tidak ada bentuk disinsentif lain selain yang telah ditetapkan dalam PP15/2010.</li> </ul>
II.4.	TIPOLOGI INSENTIF DAN DISINSENTIF		<p><b>Masukan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perlu dibedakan antara insentif dan disinsentif yang diberikan satu kali, dan insentif dan disinsentif yang menerus.</li> </ul> <p><b>Keterangan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sudah diakomodir.</li> </ul>
II.5.	PELAKSANA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF PENATAAN RUANG		
		<p>Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah;</li> <li>Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya;</li> <li>Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat.</li> </ol>	<p><b>Rujukan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pasal 38 ayat (5) UUPR: Pemerintah kepada masyarakat.</li> <li>Pasal 174 dan Pasal 180 PP15/2010 : Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat.</li> </ul>
		<p>Bentuk dan Pelaksana Insentif Penataan Ruang:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Insentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat berupa:             <ol style="list-style-type: none"> <li>subsidi silang;</li> <li>kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah;</li> <li>penyediaan prasarana dan sarana di daerah;</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>Rujukan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pasal 172, 173 dan 174 PP15/2010</li> </ul> <p><b>Pak Petrus#300517:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perlu diperjelas bentuk insentif dan</li> </ul>

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>d. pemberian kompensasi;</li> <li>e. penghargaan dan fasilitas; dan/atau</li> <li>f. publikasi atau promosi daerah.</li> </ul> <p>2) Insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat;</li> <li>b. kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana;</li> <li>c. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; dan/atau</li> <li>d. publikasi atau promosi daerah.</li> </ul> <p>3) Insentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. pemberian keringanan pajak;</li> <li>b. pemberian kompensasi;</li> <li>c. pengurangan retribusi;</li> <li>d. imbalan;</li> <li>e. sewa ruang;</li> <li>f. urun saham;</li> <li>g. penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau</li> <li>h. kemudahan perizinan.</li> </ul>	<p>disinsentif yang dapat diterapkan di masing-masing level pemerintahan. Misal pada level nasional, insentif yang dapat diberikan bukan kemudahan izin, tapi misalnya imbal jasa lingkungan.</p>
		<p>Bentuk dan Pelaksana Disinsentif Penataan Ruang:</p> <p>1) Disinsentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat diberikan dalam bentuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah;</li> <li>b. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah; dan/atau</li> <li>c. pemberian status tertentu dari Pemerintah.</li> </ul> <p>2) Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat;</li> </ul>	<p>Pasal 180 PP 15/2010</p>

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	<b>DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF</b>	b. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau c. persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat 3) Disinsentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa: a. kewajiban memberi kompensasi; b. <b>persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah;</b> c. kewajiban memberi imbalan; d. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau e. <b>persyaratan khusus dalam perizinan.</b>	
II.6.	<b>INTEGRASI INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM RENCANA TATA RUANG</b>		<b>Masukan:</b> Internalisasi insentif dan disinsentif dalam PZ
II.7.	<b>PERTIMBANGAN DALAM PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF PENATAAN RUANG</b>		
	Pengembangan kriteria dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif tata ruang perlu memperhatikan: a) mekanisme pengawasan yang dianut; b) pendanaan, prinsip ekonomi, khususnya ekonomi lingkungan, keuntungan dan kerugian dari pilihan mekanisme yg tersedia (doktrin); c) sistem pemantauan ketaatan (compliance monitoring) yang dianut, termasuk sistem penegakan hukum lingkungan; dan d) kondisi lokasi/kawasan, tujuan dari kebijakan, fasilitas terkait dengan teknologi yang tersedia, sumber daya alam, dan sistem hukum yang dianut. Pemberian insentif dan disinsentif tata ruang diselenggarakan berdasarkan asas: a) keberdayagunaan dan keberhasilgunaan dalam pemanfaatan ruang;	<b>Cek!</b> <b>untuk insentif yang terus menerus, perlu ditambahkan kelembagaan untuk pengawasan.</b> <b>++ pertimbangan kapasitas keuangan daerah</b>	<b>Pak Petrus#300517:</b> ▪ Pertimbangan Pertimbangan dalam Pemberian Insentif dan Disinsentif : ● Kapasitas daerah ● Keuangan daerah ● Perangkat daerah yang menjalankan mekanisme operasionalisasi pemberian indis tersebut.

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	<b>DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF</b>		
	dan b) kemitraan semua pemangku kepentingan dalam pemanfaatan ruang.		
II.8.	<b>HIRARKI INSENTIF DAN DISINSENTIF PENATAAN RUANG</b>		
	<p>Dalam pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif tata ruang, diperlukan waktu dimana insentif dan disinsentif tata ruang tersebut dapat diberikan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, terdapat 9 bentuk insentif dan 4 bentuk disinsentif yang dapat diberikan kepada para pemanfaat ruang (Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Masyarakat). Penentuan kapan insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota didasarkan pada ketetapan rencana tata ruang yang telah ada, Rencana Umum, Rencana Rinci, serta Peraturan Zonasi. Hal ini terkait dengan fungsi dari peraturan zonasi yaitu perangkat utama dalam pengendalian pemanfaatan ruang, maka insentif dan disinsentif tata ruang baru akan dapat diberikan ketika rencana rinci yang disertai dengan peraturan zonasi telah ditetapkan.</p>		<p><b>Pak Petrus#300517:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR. Setiap tingkatan RTR perlu didukung dengan upaya perwujudan RTR tersebut, salah satunya melalui instrumen insentif dan disinsentif. Misalnya, RTRWP Jawa Barat menetapkan kawasan lindung, maka harus disiapkan instrumen insentif dan disinsentif bagi pemerintah daerah dan masyarakat untuk mendukung perwujudan RTR.</li> <li>Perlu diperjelas bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan di masing-masing level pemerintahan. Misal pada level nasional, insentif yang dapat diberikan bukan kemudahan izin, tapi misalnya imbal jasa lingkungan.</li> </ul>
	<p>Diagram Kewenangan Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang</p>		

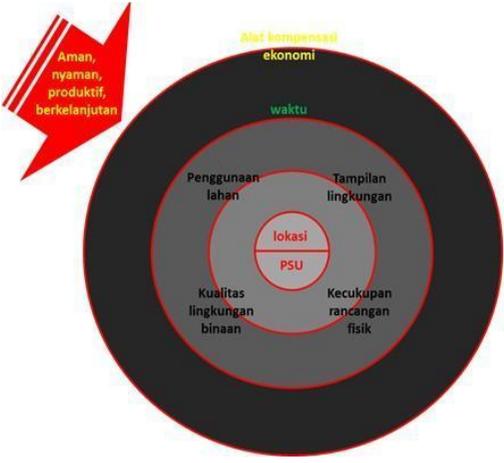
**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	<p><b>DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF</b></p>		
	<p>The diagram illustrates the hierarchy of spatial planning instruments. It is divided into two main vertical sections: <b>WILAYAH</b> (Regional) and <b>PERKOTAAN</b> (Urban). On the left, it identifies the <b>Konteks pemberian insentif-disinsentif</b> (Context of incentive-disincentive provision) and the <b>Pusat Kegiatan</b> (Activity Center), with arrows pointing to National, Provincial, and City levels. The <b>RENCANA UMUM TATA RUANG</b> (General Spatial Plan) column includes RTRW NASIONAL, RTRW PROVINSI, and RTRW KABUPATEN. The <b>RENCANA RINCI TATA RUANG</b> (Detailed Spatial Plan) column includes RTR PULAU / KEPULAUAN, RTR KWS STRA. NASIONAL, RTR KWS STRA. PROVINSI, RTR KWS STRA KABUPATEN, RDTR WIL KABUPATEN, RTR KWS METROPOLITAN, RTR KWS PERKOTAAN DLM WIL KABUPATEN, RTR BAGIAN WIL KOTA, RTR KWS STRA KOTA, and RDTR WIL KOTA. On the right, it details the <b>Kewenangan pemberian insentif-disinsentif</b> (Authority of incentive-disincentive provision), including <b>Dekonsentrasi dan/atau tugas pembantuan kepada provinsi dan kab/kota</b>, <b>Tugas pembantuan kepada kab/kota</b>, and <b>Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota, kawasan strategis kabupaten/kota</b>.</p>		
1	<p><b>Tingkat Nasional</b></p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang di tingkat nasional selain mengacu pada RTRWN juga mengacu pada Rencana Tata Ruang Kawasan Startegis Nasional (RTR KSN), yang merupakan penjabaran dari RTRWN. RTR KSN mengandung muatan nilai strategis yang menjadi kepentingan nasional dan berisi aturan terkait dengan hal-hal spesifik di luar kewenangan pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota. Berdasarkan Permen PU Nomor 15 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional (RTR KSN) terdapat lima sudut kepentingan (pertahanan keamanan, pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pendayagunaan SDA dan/atau teknologi tinggi, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup) dengan sepuluh tipologi KSN yaitu kawasan pertahanan dan keamanan (kawasan perbatasan negara dan wilayah pertahanan), kawasan perkotaan yang merupakan kawasan metropolitan, KAPET, kawasan ekonomi dengan perlakuan khusus (nonKAPET), kawasan warisan budaya/adat tertentu, kawasan teknologi tinggi, kawasan SDA di darat, kawasan hutan lindung-taman nasional, kawasan rawan bencana, dan kawasan ekosistem termasuk kawasan kritis lingkungan. Kesepuluh tipologi KSN yang telah ditetapkan dalam Permen PU Nomor 15 Tahun 2012 secara tidak langsung memuat fungsi kawasan yang didorong kegiatan pemanfaatan ruangnya serta kawasan yang dibatasi atau dikurangi kegiatan pemanfaatan ruangnya.</p>	<p><b>Tingkat Nasional</b></p> <p><b>Makro?</b></p> <p><b>Muatan/Kedalaman Pengaturan?</b></p> <p><b>Kriteria?</b></p> <p><b>Mekanisme penerapan?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ATR/BPN sebagai penyusun RTRWN dan RTR KSN yang didalamnya memuat insentif dan disinsentif, namun tidak memiliki kewenangan penerapan.</li> <li>• masukan: untuk mengatur yang dapat diterapkan melalui TPZ → untuk kabupaten/kota.</li> <li>• untuk RTRWN dan RTR KSN, indis apa yang bisa diterapkan?</li> </ul>

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	<b>DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF</b>		
	<p>Sejalan dengan konsep insentif dan disinsentif dalam penataan ruang, maka dalam tingkat nasional pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang didasarkan kepada RTR KSN yang telah ditetapkan disertai dengan adanya indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional dan arahan peraturan zonasi sistem nasional. Insentif dan disinsentif dalam penataan ruang sebagai bentuk dari pengendalian pemanfaatan ruang dapat diberikan pada tingkat nasional ketika RTR KSN yang disertai indikasi arahan zonasi sistem nasional dan arahan peraturan zonasi sistem nasional sudah ditetapkan dalam peraturan presiden.</p>		
2	<p><b>Tingkat Provinsi</b></p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif tata ruang di tingkat provinsi mengacu kepada RTRWP dan RTR KSP yang di dalamnya memuat indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi serta arahan peraturan zonasi provinsi. Kedudukan RTR KSP sebagai acuan dari pemberian insentif dan disinsentif tata ruang tidak terlepas dari amanat RTR KSP yang merupakan penjabaran lebih rinci dari RTR KSN, yang di dalamnya terdapat lima sudut kepentingan (pertahanan keamanan, pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pendayagunaan SDA dan/atau teknologi tinggi, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup) dengan dua belas tipologi KSN yaitu kawasan perkotaan, kawasan perdesaan, kawasan koridor ekonomi, kawasan ekonomi cepat tumbuh, kawasan cagar budaya, kawasan permukiman/komunitas adat, kawasan teknologi tinggi, kawasan sumber daya alam, kawasan perlindungan dan pelestarian lingkungan hidup darat, kawasan rawan bencana, kawasan kritis lingkungan, kawasan perlindungan pesisir dan pulau-pulau kecil.</p> <p>Dengan adanya fungsi kawasan strategis di tingkat provinsi yang termuat dalam RTRWP dan juga RTR KSP, maka untuk mendorong maupun membatasi kegiatan pemanfaatan ruang, diperlukan mekanisme insentif dan disinsentif tata ruang ditingkat provinsi yang mengacu pada RTRWP dan juga RTR KSP.</p>	<p><b>Tingkat Provinsi</b></p> <p><b>Meso?</b></p> <p><b>Muatan/Kedalaman Pengaturan?</b></p> <p><b>Kriteria?</b></p>	
3	<p><b>Tingkat Kabupaten/Kota</b></p> <p>Pemberian insentif dan disinsentif tata ruang di tingkat kabupaten/kota selain mengacu pada RTRW dan juga mengacu pada RDTR yang di dalamnya memuat peraturan zonasi. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun</p>	<p><b>Tingkat Kabupaten/Kota</b></p> <p><b>Mikro?</b></p> <p><b>Muatan/Kedalaman Pengaturan?</b></p> <p><b>Kriteria?</b></p>	

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
<p><b>II.1.</b></p>	<p><b>DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF</b></p> <p>2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pasal 153 menyebutkan bahwa “Peraturan zonasi kabupaten/kota merupakan dasar dalam pemberian insentif dan disinsentif, pemberian izin, dan pengenaan sanksi di tingkat kabupaten/kota”. Dengan demikian, pemberian insentif dan disinsentif tata ruang dalam penataan ruang di tingkat kabupaten/kota harus berdasarkan atas peraturan zonasi yang telah ditetapkan. Jadi, dasar pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang sebagai bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang pada tingkat kabupaten/kota dengan melihat pada arahan peraturan zonasi yang telah ditetapkan.</p> <p>Untuk konteks pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang merupakan alat kompensasi ekonomi yang digunakan dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang, sebagaimana dijelaskan dalam Gambar 2.4 berikut ini.</p> 		
<p><b>II.9.</b></p>	<p><b>WAKTU PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF PENATAAN RUANG</b></p>	<p><b>Penjelasan Preventif atau Kuratif?</b></p>	<p><b>Pak Petrus#290517:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Insentif dan disinsentif merupakan upaya pencegahan. Untuk kejadian yang sudah</li> </ul>

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	<b>DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF</b>		
	<p>pencegahan sedangkan insentif tata ruang bersifat kuratif. Untuk disinsentif tata ruang yang memiliki sifat preventif dapat diberikan sebelum pemanfaatan ruang dan lebih fokus kepada mengarahkan pembangunan. Sedangkan untuk insentif tata ruang diberikan setelah pemanfaatan ruang dan lebih fokus kepada mendorong pembangunan. Untuk melihat lebih jelas lagi kapan dan bagaimana pemberian insentif dan disinsentif tata ruang dapat diberikan sebagai bentuk dari pengendalian pemanfaatan ruang dijelaskan melalui bagan alir yang terdapat pada Gambar 2.5 dan Gambar 2.6 berikut ini:</p> <p><b>Diagram</b></p>		<p>terjadi, insentif dan disinsentif berpotensi diterapkan pada masa 3 tahun penyesuaian, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 77 ayat (2) UU 26/2007 tentang Penataan Ruang.</p>
	<p>Untuk bagan alir pada Gambar 2.5 melihat keterkaitan insentif dan disinsentif tata ruang dengan rencana umum dan rencana rinci kawasan dari skala nasional sampai dengan skala lokal. Selanjutnya bagan alir tersebut menjelaskan bahwa pemberian insentif dan disinsentif tata ruang bermula dari melihat kedudukan tingkat kestrategisan suatu wilayah. Tingkat kestrategisan wilayah tersebut nantinya akan berkaitan dengan kewenangan pemberian insentif dan disinsentif pada tataran lingkup nasional, provinsi, ataupun kabupaten/kota. Apabila sudah diketahui pada tataran mana tingkat kestrategisan wilayah tersebut, maka selanjutnya adalah melihat apakah wilayah tersebut masuk ke dalam kawasan perkotaan atau tidak. Apabila merupakan kawasan perkotaan, maka yang menjadi acuan dalam melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang adalah dengan menggunakan mekanisme perizinan dengan berbasis pada peraturan zonasi. Sedangkan apabila tidak memiliki sifat perkotaan maka menggunakan mekanisme perizinan non prosedur peraturan zonasi. Setelah mempertimbangkan mekanisme peraturan zonasi untuk kawasan perkotaan dan mekanisme non peraturan zonasi untuk kawasan yang bukan perkotaan, maka pemberian insentif diberikan untuk mengoptimalkan pemanfaatan yang sesuai rencana dan/atau akan dikembalikan sesuai dengan rencana (koordinasi dengan pengendalian sektoral) dan pemberian disinsentif untuk mengarahkan pembangunan atau diberikan untuk usulan yang tidak sesuai rencana dengan pertimbangan pengendalian sektoral.</p> <p>Pada bagan alir Gambar 2.6 menunjukkan keterkaitan perangkat insentif dan disinsentif tata ruang dengan perangkat pengendalian pemanfaatan ruang lainnya pada tataran kawasan (RDTR, yang mempertimbangkan perizinan,</p>		

**BAB II KETENTUAN UMUM**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
II.1.	<b>DEFINISI OPERASIONAL INSENTIF DAN DISINSENTIF</b>		
	<p>sanksi, serta peraturan zonasi) selain itu juga menunjukkan bagaimana sesungguhnya perangkat insentif dan disinsentif hanya berperan untuk “merubah perilaku” di dalam pengendalian pemanfaatan ruang melalui optimalisasi perangkat pengendalian pemanfaatan ruang lainnya, termasuk di antaranya ialah mekanisme ITBx yang termuat dalam peraturan zonasi. Jadi pada dasarnya insentif dan disinsentif tata ruang akan dapat diberikan setelah mengoptimalkan mekanisme peraturan zonasi dan perizinan yang berbasiskan peraturan zonasi. Setelah hal tersebut dilakukan maka insentif tata ruang dapat diberikan untuk pemanfaatan yang akan diakselerasi untuk optimalisasi fungsi kawasan dengan memperhatikan dominasi dan batas ambangnya (berdasarkan rumus ITBx) dan pemberian disinsentif untuk pemanfaatan ruang yang akan menyimpang dengan tetap memperhatikan dominasi dan batas ambang sesuai dengan ITBx yang diatur dalam peraturan zonasi.</p>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
III.1.	INSENTIF PENATAAN RUANG		
III.1.1	INSENTIF FISKAL		
1	Pemberian Keringanan Pajak	Pemberian Keringanan Pajak	
	<b>Definisi</b> <b>Pajak</b> merupakan kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (PP 69/2010)		Konsistensi kata “pajak”, “keringanan pajak”, atau “pemberian keringanan pajak”
	<b>Latar Belakang</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>karena kondisi tertentu obyek pajak yang ada hubungannya dengan subyek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya;</li> <li>dalam hal obyek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang diluar biasa.</li> </ul>		
	<b>Konsep</b> <b>Keringanan pajak dan tarif retribusi</b> merupakan rangsangan finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best used of land) sesuai dengan rencana tata ruang.		
	<b>Hirarki</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>RTRW Provinsi (1:250.000) dan RTRW Kabupaten (1:100.000)</li> <li>RTRW Kota (1:50.000)</li> <li>RDTR (1:5000)</li> </ul>		
	<b>Bentuk Dasar</b> Ekonomi		
	<b>Kriteria</b> Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk <b>keringanan pajak</b> diberikan apabila: <ol style="list-style-type: none"> <li>kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber</li> </ol>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>daya ekonomi antar daerah maupun kegiatan ekspor-impor;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada pemda atau Pemerintah atau masyarakat luas untuk merusak lingkungan;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan manfaat untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum;</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang memungkinkan penyediaan jasa dengan tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik;</li> <li>5. kegiatan pemanfaatan ruang bersifat komersial yang seyogyanya disediakan oleh sektor swasta tetapi belum memadai atau terdapatnya harta yang dimiliki/dikuasai daerah yang belum dimanfaatkan secara penuh oleh pemerintah daerah; dan</li> <li>6. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.</li> </ol>		
	<p><b>Contoh</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pemberian keringanan pajak daerah (PBB) pada kawasan yang telah ditentukan (kawasan konservasi atau pusaka)</li> <li>b. Pemberian keringanan tariff retribusi jasa umum, jasa usaha, perizinan tertentu pada kawasan yang telah ditentukan (untuk dipercepat pertumbuhan dan perkembanganya)</li> </ol>		
	<p><b>Peraturan Rujukan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. UU No. 26 Th. 2007</li> <li>b. UU No. 1 Th. 2011</li> <li>c. UU No. 25 Th. 2007</li> <li>d. UU No. 41 Th. 2009</li> <li>e. PP No. 15 Th. 2010</li> <li>f. PP No. 45 Th 2008</li> <li>g. Permendagri No. 50 Th. 2009</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang</li> <li>b. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman</li> <li>c. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal</li> <li>d. UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan</li> <li>e. <b>UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah</b></li> <li>f. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang</li> <li>g. PP Nomor 45 Tahun 2008 tentang tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal di Daerah</li> <li>h. <b>PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang</b></li> <li>i. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah</li> </ol>	<p><b>PP No. 36/2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU no. 28/2002 tentang Bangunan Gedung:</b></p> <p>Penjelasan Pasal 20 Ayat (4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana/sarana publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh pemerintah daerah.</li> <li>▪ Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB (bukan KDB),</li> <li>▪ sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi</li> </ul> <p><b>Permen PU6/2007 tentang Pedoman Umum RTBL:</b></p>

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistem Insentif- Disinsentif Pengembangan, terdiri atas:</li> <li>▪ (a) Insentif Luas Bangunan, yaitu insentif yang terkait dengan KLB dan diberikan apabila bangunan gedung terbangun memenuhi persyaratan peruntukan lantai dasar yang dianjurkan. Luas lantai bangunan yang ditempati oleh fungsi tersebut dipertimbangkan untuk tidak diperhitungkan dalam KLB.</li> <li>▪ (b) Insentif Langsung, yaitu insentif yang memungkinkan penambahan luas lantai maksimum bagi bangunan gedung yang menyediakan fasilitas umum berupa sumbangan positif bagi lingkungan permukiman terpadu; termasuk di antaranya jalur pejalan kaki, ruang terbuka umum, dan fasilitas umum.</li> </ul> <p><b>Permen PU 20/2011</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Peraturan Zonasi merupakan ketentuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari RDTR.</li> <li>▪ Peraturan Zonasi berfungsi sebagai :             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang</li> <li>b. Acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang, termasuk di dalamnya air right development dan pemanfaatan ruang di bawah tanah</li> <li>c. Acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif</li> <li>d. Acuan dalam penenaan sanksi</li> <li>e. Rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.</li> </ol> </li> </ul>

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
2	<b>Pengurangan Retribusi</b>		
	<p><b>Definisi</b>  <b>Retribusi</b> merupakan pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan (PP 69/2010)</p>		Konsistensi kata “retribusi”, “keringanan retribusi”, atau “pemberian keringanan retribusi”
	<p><b>Latar Belakang</b>                      pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan</p>		
	<p><b>Konsep</b>  <b>Keringanan pajak dan tarif retribusi</b> merupakan rangsangan finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best used of land) sesuai dengan rencana tata ruang.</p>		
	<p><b>Hirarki</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten</li> <li>• RTRW Kota</li> <li>• RDTR</li> </ul>		
	<p><b>Bentuk Dasar</b>                      Ekonomi</p>		
	<p><b>Kriteria</b>                      Pemberian Insentif tata ruang dalam bentuk pemberian <b>keringanan tarif retribusi</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber daya ekonomi antar daerah maupun kegiatan ekspor-impor;</li> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada pemerintah daerah atau Pemerintah atau masyarakat luas untuk merusak lingkungan;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum;</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang memungkinkan penyediaan jasa dengan</li> </ol>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. kegiatan pemanfaatan ruang bersifat komersial yang seyogyanya disediakan oleh sektor swasta tetapi belum memadai atau terdapatnya harta yang dimiliki/dikuasai daerah yang belum dimanfaatkan secara penuh oleh pemerintah daerah;</li> <li>6. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum;</li> <li>7. pengecualian objek retribusi pemakaian kekayaan daerah untuk penggunaan tanah yang tidak mengubah fungsi dari tanah tersebut;</li> <li>8. pengecualian objek retribusi tempat pelelangan untuk tempat pelelangan yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh BUMN, BUMD, dan pihak swasta;</li> <li>9. pengecualian objek retribusi terminal untuk terminal yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta;</li> <li>10. pengecualian objek retribusi tempat khusus parkir untuk tempat khusus parkir yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta;</li> <li>11. pengecualian objek retribusi tempat penginapan/pesanggrahan/ villa untuk tempat penginapan/pesanggrahan/villa yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta;</li> <li>12. pengecualian objek retribusi rumah potong hewan untuk rumah potong hewan yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh BUMN, BUMD, dan pihak swasta; dan/atau;</li> <li>13. pengecualian objek retribusi tempat rekreasi dan olahraga untuk tempat rekreasi dan olahraga yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta.</li> </ol>		
	<p><b>Contoh</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pemberian keringanan pajak daerah (PBB) pada kawasan yang telah ditentukan (kawasan konservasi atau pusaka)</li> <li>b. Pemberian keringanan tariff retribusi jasa umum, jasa usaha, perizinan tertentu pada kawasan yang telah ditentukan (untuk dipercepat pertumbuhan dan perkembanganya)</li> </ol>		
	<p><b>Peraturan Rujukan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. UU No. 26 Th. 2007</li> <li>b. UU No. 1 Th. 2011</li> <li>c. UU No. 25 Th. 2007</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang</li> <li>b. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman</li> <li>c. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal</li> <li>d. UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian</li> </ol>	

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	d. UU No. 41 Th. 2009 e. PP No. 15 Th. 2010 f. PP No. 45 Th 2008 g. Permendagri No. 50 Th. 2009	Berkelanjutan e. UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah f. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang g. PP Nomor 45 Tahun 2008 tentang tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal di Daerah h. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang i. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah	
<b>III.1.2</b>	<b>INSENTIF NON FISKAL</b>		
<b>3</b>	<b>Pemberian Kompensasi</b>		
	<b>Definisi</b> <b>Kompensasi dan Imbalan</b> merupakan ganti kerugian yang diberikan oleh seseorang/badan hokum/pemerintah untuk mengganti kerugian atau manfaatdari eksternalitas kegiatan pemanfaatan ruang yang dilakukannya kepada pihak yang menerima eksternalitas tersebut		<b>Masukan Pak Oswar #300517:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kompensasi KLB adalah fasilitas publik yang diserahkan oleh masyarakat baik perseorangan, badan usaha, maupun lembaga kepada Pemerintah Daerah atas pemanfaatan ruang yang melampaui nilai KLB.</li> </ul>
	<b>Latar Belakang</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Konservasi Pemerintah daerah ini melestarikan lahan terbuka yang sekarang digunakan untuk pertanian, tapi tidak memiliki uang</li> <li>➢ Konvesi Pemerintah ingin menghancurkan eksisting bangunan bertingkat tinggi di daerah tertentu dan menggantinya menjadi 1-2 lantai tapi pemerintah tidak punya dana untuk mengkompensasi <i>real estate</i> pemilik</li> <li>➢ Relokasi. Sebuah area bisnis komersial baru akan dibuat, tapi beberapa plot dikategorikan sebagai daerah hijau pengambilalihan tidak dapat dolakuka karena pemerintah daerah tidak memiliki dana</li> </ul>		
	<b>Konsep</b> <b>Kompensasi dan Imbalan</b> merupakan penggantian dalam bentuk non fiskal untuk mengantisipasi penurunan kualitas lingkungan, misalnya bencana alam. Penetapan besaran kompensasi sangat tergantung pada jenis kegiatan, skala kepentingan, sampai pada lokasi kegiatan yang akan dikembangkan.		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Hirarki</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten</li> <li>● RTRW Kota</li> <li>● RDTR</li> </ul>		
	<p><b>Bentuk Dasar</b></p> <p>Lokasi Lahan Bangunan</p>		
	<p><b>Kriteria</b></p> <p>Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk <b>pemberian kompensasi</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber daya ekonomi antar daerah maupun kegiatan ekspor-impor;</li> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada pemda atau Pemerintah atau masyarakat luas untuk merusak lingkungan;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum;</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang memungkinkan penyediaan jasa dengan tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik;</li> <li>5. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum;</li> <li>6. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku;</li> <li>7. pemberian kompensasi memperhitungkan kemampuan membayar dari pihak-pihak yang bersangkutan;</li> <li>8. pemberian kompensasi harus berdasarkan atas asas adil dan layak;</li> <li>9. besarnya pemberian kompensasi dipengaruhi oleh penawaran, kemampuan ataupun ketersediaan dana, keaktifan pihak pemerintah ataupun masyarakat, produktivitas suatu kegiatan yang dilakukan, undang-undang atau peraturan yang terkait, biaya hidup, kondisi perekonomian nasional, serta jenis dan sifat kegiatan yang dilakukan; dan/atau;</li> <li>10. pemberian kompensasi memperhatikan kebutuhan fisik minimum dari kegiatan yang dilakukan.</li> </ol>		
	<p><b>Contoh</b></p>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	a. Asuransi bencana b. Pemberian kompensasi (ganti kerugian) terhadap kegiatan pemanfaatan ruang akibat adanya kejadian yang tidak terduga (demo dan penjarahan) c. Pembayaran jasa lingkungan (PES-payment for environmental service) dengan terlebih dahulu dapat mendefinisikan siapa penerima, pengguna serta keinginan untuk bekerjasama.		
	<b>Peraturan Rujukan</b> a. UU No. 26 Th. 2007 b. UU No. 32 Th. 2009 c. UU No. 1 Th. 2011 d. UU No. 25 Th. 2007 e. PP No. 15 Th. 2010 f. Permendagri No. 50 Th. 2009		
<b>4</b>	<b>Subsidi Silang</b>		
	<b>Definisi</b> <b>Subsidi Silang</b> adalah subsidi <i>financial</i> yang diberikan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah sesuai dengan kemampuan finansialnya kepada Pemerintah Daerah/Masyarakat untuk mendukung dalam pengembangan pemanfaatan ruangnya.		
	<b>Latar Belakang</b> Untuk memudahkan dan membantu pemerintah daerah dalam rangka mengembangkan kegiatan pada kawasan yang didorong pengembangannya sesuai dengan rencana tata ruang.		
	<b>Konsep</b> Perangkat yang lebih merupakan pemberian sejumlah dukungan kegiatan dalam bentuk finansial ataupun non finansial (program) terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan bentuk pemanfaatan ruang yang terbaik (highest and best used of land) dengan pertimbangan kepentingan strategis dalam skala yang lebih luas (provinsi, nasional, ataupun internasional).		
	<b>Hirarki</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● RTRW Provinsi dan</li> <li>● RTRW Kabupaten</li> <li>● RTRW Kota</li> </ul>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Bentuk Dasar</b> Ekonomi</p>		
	<p><b>Kriteria</b> Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk pemberian <b>subsidi silang</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, baik di tingkat lokal, regional, bahkan nasional;</li> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam dan berwawasan lingkungan;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat dan melayani kepentingan dan kemanfaatan umum;</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku;</li> <li>5. daerah yang memiliki kemampuan keuangan daerah di bawah nilai rata-rata nasional kemampuan keuangan daerah;</li> <li>6. pemberian subsidi silang memperhatikan kemampuan pembiayaan khusus pemerintah daerah yang meliputi kebutuhan yang tidak dapat diperkirakan dengan menggunakan rumus alokasi umum, kebutuhan yang merupakan komitmen atau prioritas nasional, dan kebutuhan untuk membiayai kegiatan reboisasi;</li> <li>7. jika suatu daerah memiliki nilai Indeks Daerah kurang dari satu, maka daerah tersebut secara otomatis layak mendapatkan subsidi silang; dan/atau;</li> <li>8. sektor kegiatan yang mendapatkan subsidi silang adalah selain dari sektor kegiatan biaya administrasi proyek, biaya penyiapan proyek fisik, biaya penelitian, biaya pelatihan, biaya perjalanan pegawai daerah, dan biaya umum sejenisnya.</li> </ol>		
	<p><b>Contoh</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pemberian DAK kepada kabupaten/kota</li> <li>b. Bantuan operasional untuk pemeliharaan dan pengembangan kawasan strategis (KS)</li> <li>c. Pemberian subsidi terhadap pembangunan fasilitas-fasilitas di kawasan pariwisata unggulan.</li> </ol>		
	<p><b>Peraturan Rujukan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. UU No. 26 Th. 2007</li> </ol>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	b. UU No. 1 Th. 2011		
5	<b>Kemudahan Perizinan</b>		
	<p><b>Definisi</b>  <b>Kemudahan Perizinan</b> merupakan pemberian kemudahan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah/Masyarakat dalam rangka mewujudkan rencana tata ruang.</p>		
	<p><b>Latar Belakang</b>  Salah satu tujuannya untuk menarik investor dalam upaya pembangunan daerah dilakukan dengan menciptakan <i>multiplier effects</i> dari penanaman investasi di daerah yang bersangkutan</p>		
	<p><b>Konsep</b>  Kemudahan perizinan merupakan perangkat untuk mempercepat perolehan persetujuan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.  Kemudahan perizinan bertujuan untuk mempercepat implementasi pemanfaatan ruang dalam proses perizinan, baik dalam bentuk pengurangan biaya perizinan, percepatan jangka waktu penyelesaian, dan/atau pengurangan persyaratan pengajuan untuk pengembangan lahan tertentu.</p>		
	<p><b>Kriteria</b>  Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk pemberian <b>kemudahan perizinan</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang terkait dengan peningkatan kegiatan ekonomi serta sesuai dengan rencana tata ruang yang ada;</li> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang tidak merubah fungsi ruang sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan;</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menciptakan lapangan pekerjaan, khususnya untuk penduduk lokal, dan mampu mendorong kegiatan sektor yang lainnya; dan/atau;</li> <li>5. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan manfaat bagi masyarakat secara luas dan merata.</li> </ol>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Contoh</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pengurangan biaya perizinan;</li> <li>b. Pengurangan waktu perizinan sehingga menjadi lebih singkat;</li> <li>c. Percepatan pelaksanaan koordinasi terkait perizinan</li> <li>d. Kemudahan dalam perolehan/ pembebasan lahan pada wilayah daerah yang diperuntukkan bagi pembangunan</li> <li>e. Pelayanan terpadu dalam pengajuan izin.</li> </ul>		
	<p><b>Peraturan Rujukan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. UU No. 26 Th. 2007</li> <li>b. UU No. 1 Th. 2011</li> <li>c. UU No. 25 Th. 2007</li> <li>d. UU No. 41 Th. 2009</li> <li>e. PP No. 15 Th. 2010</li> <li>f. PP No. 45 Th 2008</li> <li>g. PP No. 24 Th. 2009</li> <li>h. PP No. 12 Th. 2012</li> <li>i. Permendagri No. 64 Th. 2012</li> </ul>		
<b>6</b>	<b>Imbalan</b>		
	<p><b>Definisi</b></p> <p><b>Kompensasi dan Imbalan</b> merupakan ganti kerugian yang diberikan oleh seseorang/badan hokum/pemerintah untuk mengganti kerugian atau manfaatdari eksternalitas kegiatan pemanfaatan ruang yang dilakukannya kepada pihak yang menerima eksternalitas tersebut</p>		
	<p><b>Latar Belakang</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Konservasi Pemerintah daerah ini melestarikan lahan terbuka yang sekarang digunakan untuk pertanian, tapi tidak memiliki uang</li> <li>➢ Konvesi Pemerintah ingin menghacurkan eksisting bangunan bertingkat tinggi di daerah tertentu dan menggantinya menjadi 1-2 lantai tapi pemerintah tidak punya dana untuk mengkompensasi <i>real estate</i> pemilik</li> <li>➢ Relokasi. Sebuah area bisnis komersial baru akan dibuat, tapi beberapa plot dikategorikan sebagai daerah hijau pengambilalihan tidak dapat dolakuka karena pemerintah daerah tidak memiliki dana</li> </ul>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Konsep</b>  <b>Kompensasi dan Imbalan</b> merupakan penggantian dalam bentuk non fiskal untuk mengantisipasi penurunan kualitas lingkungan, misalnya bencana alam. Penetapan besaran kompensasi sangat tergantung pada jenis kegiatan, skala kepentingan, sampai pada lokasi kegiatan yang akan dikembangkan.</p>		
	<p><b>Hirarki</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten</li> <li>● RTRW Kota</li> <li>● RDTR</li> </ul>		
	<p><b>Bentuk Dasar</b>  Lokasi Lahan Bangunan</p>		
	<p><b>Kriteria</b>  Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk <b>imbalan</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif, mendukung alokasi sumber-sumber ekonomi dan arus sumber daya ekonomi antar daerah maupun kegiatan ekspor-impor;</li> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada pemda atau Pemerintah atau masyarakat luas untuk merusak lingkungan;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum;</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang memungkinkan penyediaan jasa dengan tingkat dan/atau kualitas pelayanan yang lebih baik;</li> <li>5. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum;</li> <li>6. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku;</li> <li>7. pemberian imbalan memperhitungkan kemampuan membayar dari pihak-pihak yang bersangkutan;</li> <li>8. pemberian imbalan harus berdasarkan atas asas adil dan layak;</li> <li>9. besarnya pemberian imbalan dipengaruhi oleh penawaran, kemampuan ataupun ketersediaan dana, keaktifan pihak pemerintah ataupun masyarakat, produktivitas suatu kegiatan yang dilakukan, undang-undang atau peraturan yang terkait, biaya hidup, kondisi</li> </ol>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>perekonomian nasional, serta jenis dan sifat kegiatan yang dilakukan; dan/atau;</p> <p>10. pemberian imbalan memperhatikan kebutuhan fisik minimum dari kegiatan yang dilakukan.</p>		
	<p><b>Contoh</b></p> <p>a. Asuransi bencana</p> <p>b. Pemberian kompensasi (ganti kerugian) terhadap kegiatan pemanfaatan ruang akibat adanya kejadian yang tidak terduga (demo dan penjarahan)</p> <p>c. Pembayaran jasa lingkungan (PES-payment for environmental service) dengan terlebih dahulu dapat mendefinisikan siapa penerima, pengguna serta keinginan untuk bekerjasama.</p>		
	<p><b>Peraturan Rujukan</b></p> <p>a. UU No. 26 Th. 2007</p> <p>b. UU No. 32 Th. 2009</p> <p>c. UU No. 1 Th. 2011</p> <p>d. UU No. 25 Th. 2007</p> <p>e. PP No. 15 Th. 2010</p> <p>f. Permendagri No. 50 Th. 2009</p>		
7	<b>Sewa Ruang</b>		
	<p><b>Definisi</b></p> <p>Kegiatan pemakaian ruang daratan, lautan, bahkan udara dengan membayarkan sejumlah uang kepada pihak yang bersangkutan.</p>		
	<p><b>Latar Belakang</b></p> <p>Memberikan kemudahan dalam bentuk pemberian pinjaman atau sewa ruang di suatu kawasan yang didorong pengembangannya, untuk digunakan kegiatan pemanfaatan ruang yang bermanfaat.</p>		
	<p><b>Konsep</b></p> <p><b>Sewa Ruang</b> merupakan perangkat yang berorientasi kepada aspek pengelolaan aset daerah Pemerintah dan/atau pemerintah daerah (misalnya tanah, bangunan) secara lebih optimal dengan memperhatikan tingkat efektifitas pemasukan dana bagi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah. Di lain sisi, memperhatikan pula aspek pemasukan dana secara lebih jelas dan lebih terukur melalui pemanfaatan ruang (tanah dan bangunan) dengan prinsip <i>highest and best use</i>. Salah satu bentuk sewa ruang adalah yaitu penyediaan ruang aset Pemerintah dan/atau pemerintah daerah untuk</p>	<p><b>Sewa Ruang</b> merupakan perangkat yang berorientasi kepada aspek pengelolaan aset daerah Pemerintah dan/atau pemerintah daerah (misalnya tanah, bangunan) secara lebih optimal dengan memperhatikan tingkat efektifitas pemasukan dana bagi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah. Di lain sisi, memperhatikan pula aspek pemasukan dana secara lebih jelas dan lebih terukur melalui pemanfaatan ruang (tanah dan bangunan) dengan prinsip <i>highest and best use</i>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pada Konsep “Salah satu bentuk sewa ruang adalah yaitu penyediaan ruang aset Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah untuk disewakan sesuai dengan peruntukkan ruang.” Tidak perlu dimasukkan lagi, karena masuk ke dalam contoh.</li> <li>▪ Dalam konsep perlu ditambahkan akan</li> </ul>

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	disewakan sesuai dengan peruntukkan ruang.		diberikan dari siapa kepada siapa.
	<b>Hirarki</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● RTRW Provinsi</li> <li>● RTRW Kabupaten</li> <li>● RTRW Kota</li> </ul>		
	<b>Bentuk Dasar</b> Fisik		
	<b>Kriteria</b> Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk <b>sewa ruang</b> diberikan apabila: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang berlokasi pada kawasan yang didorong pengembangannya oleh pemerintah;</li> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, khususnya ekonomi lokal;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam dan berwawasan lingkungan;</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat dan melayani kepentingan dan kemanfaatan umum;</li> <li>5. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku;</li> <li>6. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan prioritas pembangunan daerah namun memiliki keterbatasan dalam akses terhadap lahan atau bangunan;</li> <li>7. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memenuhi persyaratan dalam pengajuan HGB ataupun HGU; dan/atau;</li> <li>8. kegiatan pemanfaatan ruang menyangkut kesejahteraan dan hajat hidup orang banyak, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).</li> </ol>		
	<b>Contoh</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pemberian kemudahan sewa bangunan milik pemerintah untuk kegiatan/usaha tertentu</li> <li>b. Pemberian kemudahan sewa pada lahan produktif milik pemerintah kepada masyarakat (kawasan hutan produksi)</li> </ol>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Peraturan Rujukan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. UU No. 5 Th. 1960</li> <li>b. UU No. 26 Th 2007</li> <li>c. UU No. 1 Th 2011</li> <li>d. UU No. 25 Th. 2007</li> <li>e. UU No. 41 Th. 2009</li> <li>f. PP No. 15 Th. 2010</li> <li>g. PP No. 45 Th. 2008</li> <li>h. Permendagri No. 50 Th. 2009</li> <li>i. Permenkeu No. 96/PMK.06/2007</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria</li> <li>b. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang</li> <li>c. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman</li> <li>d. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal</li> <li>e. UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan</li> <li>f. PP Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal di Daerah</li> <li>g. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang</li> <li>h. PP Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum</li> <li>i.</li> <li>j. Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara</li> <li>k. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untuk UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman perlu di cek kembali bersama tim, apakah berkaitan langsung atau tidak. Dilihat dari isinya lebih kepada sewa rumah. Tidak berkaitan dengan bangunan milik pemerintah atau aset pemerintah.</li> <li>▪ PP Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundangundangan</li> <li>2) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan</li> </ol> </li> </ul>
8	<p><b>Urun Saham</b></p>		
	<p><b>Definisi</b></p> <p>Suatu tindakan memberikan sumbangan atau memberikan suatu andil dalam sebuah kegiatan yang terkait dengan modal.</p>		
	<p><b>Latar Belakang</b></p> <p>Pemberian insentif berupa urun saham dimaksudkan untuk mendorong masyarakat terlibat dalam penataan ruang dan implementasi rencana tata</p>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>ruang. Khususnya pada kawasan-kawasan yang dibatasi perkembangannya. Seperti kawasan “sawah abadi” , petani atau pemilik lahan diberikan kesempatan untuk mendapatkan bagian saham pada kegiatan tertentu yang menghasilkan laba di daerah yang bersangkutan. Dengan demikian, maka para petani atau pemilik lahan tidak perlu menjual lahan atau merubah fungsi lahan karena telah mendapatkan insentif dari kegiatan yang lainnya.</p> <p>Besaran insentif urun saham tergantung dengan kesepakatan, serta tergantung pada jumlah luasan lahan yang dimiliki, misalnya lahan pertanian, yang nantinya dikonversikan dalam bentuk persentase saham.</p>		
	<p><b>Konsep</b></p> <p>Urun saham merupakan perangkat yang berupaya meningkatkan peran serta aktif masyarakat dan/atau pemerintah daerah dalam pembangunan melalui kepemilikan saham proyek Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pada Permen PU Nomor 15 Tahun 2009:</li> <li>▪ arahan insentif dari pemerintah provinsi kepada masyarakat umum (investor, lembaga komersial, perorangan, dan lain sebagainya), dalam bentuk:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) arahan untuk pemberian kompensasi;</li> <li>2) arahan untuk pengurangan retribusi;</li> <li>3) arahan untuk pemberian imbalan;</li> <li>4) arahan untuk pemberian sewa ruang dan urun saham;</li> <li>5) arahan untuk penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau</li> <li>6) arahan untuk pemberian kemudahan perizinan.</li> </ol> </li> <li>▪ Urun saham tidak hanya di berikan dari Pemerintah ke Pemerintah Daerah tetapi juga ke masyarakat</li> </ul>
	<p><b>Hirarki</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● RTRW Provinsi</li> <li>● RTRW Kabupaten</li> <li>● RTRW Kota</li> </ul>		
	<p><b>Bentuk Dasar</b></p>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>Ekonomi</p> <p><b>Kriteria</b>                      Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk <b>urun saham</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang dilakukan di kawasan yang didorong pengembangannya oleh pemerintah;</li> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi bahkan mampu menyerap tenaga kerja;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menjaga kelestarian alam dan berwawasan lingkungan;</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang mampu memberi manfaat dan melayani kepentingan dan kemanfaatan umum;</li> <li>5. kegiatan pemanfaatan ruang mampu mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku;</li> <li>6. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan prioritas pembangunan daerah namun memiliki keterbatasan dalam permodalan, baik modal fiskal ataupun non fiskal;</li> <li>7. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki peluang berkembang dan mampu memberikan keuntungan bagi pemerintah dan masyarakat pada masa mendatang;</li> <li>8. kegiatan pemanfaatan ruang bersifat menetap untuk jangka panjang dan memiliki kejelasan visi dan misi yang sesuai dengan visi dan misi pembangunan daerah;</li> <li>9. kegiatan pemanfaatan ruang memiliki kejelasan hukum (sertifikat, akta, dan lain-lain) dan perizinan yang jelas sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku; dan/atau;</li> <li>10. daerah memiliki kemampuan keuangan daerah di bawah nilai rata-rata nasional kemampuan keuangan daerah.</li> </ol>		
	<p><b>Contoh</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pemerintah ikut menanamkan saham (misal berupa lahan) untuk suatu kegiatan pemanfaatan ruang dengan adanya ketentuan bagi hasil berdasarkan besaran saham tersebut</li> <li>b. Masyarakat ikut menanamkan saham untuk kegiatan pemanfaatan ruang tertentu melalui ketentuan bagi hasil berdasarkan besaran saham tersebut.</li> </ol>		
	<p><b>Peraturan Rujukan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. UU No. 1 Th. 2004</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara</li> <li>b. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang</li> </ol>	

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	b. UU No. 26 Tahun 2007 c. UU No. 25 Tahun 2007 d. PP No. 15 Th. 2010 e. PP No. 45 Th. 2008 f. Permendagri No. 50 Th. 2009 g. PermenKeu No. 96/PMK.06/2007	c. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal d. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang e. PP Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal di Daerah f. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah g. PermenKeu Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara	
<b>9</b>	<b>Penyediaan Prasarana dan Sarana</b>		
	<b>Definisi</b> Pemberian kemudahan dalam penyediaan atau pembatasan sarana dan prasarana dalam struktur ruang wilayah dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah daerah dan Masyarakat untuk mewujudkan rencana tata ruang.		Pemberian kemudahan dalam penyediaan atau <b>pembatasan</b> sarana dan prasarana dalam struktur ruang wilayah dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah daerah dan Masyarakat untuk mewujudkan rencana tata ruang.  Mengapa insentif tetapi berupa pembatasan sarpras?
	<b>Latar Belakang</b> Merupakan bentuk dukungan dari pemerintah untuk memfasilitasi kebutuhan sarana dan prasarana di suatu kawasan yang didorong pengembangannya. Dengan adanya insentif sarana dan prasarana, maka diharapkan kegiatan yang ada dapat terintegrasi dengan baik, terutama dalam memberikan efek berganda pada kegiatan pemanfaatan ruang yang lainnya.		
	<b>Konsep</b> Penyediaan sarana dan prasarana merupakan perangkat untuk akselerasi pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyediaan infrastruktur pendukung.		Konsep dipertajam: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ diberikan dari siapa kepada siapa</li> <li>▪ kegiatan ini berdasarkan latar belakang berupa “memfasilitasi” kebutuhan prasarana dan sarana</li> </ul>
	<b>Hirarki</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten</li> <li>● RTRW Kota</li> <li>● RDTR</li> </ul>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Bentuk Dasar Fisik</b></p>		
	<p><b>Kriteria</b>                      Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk <b>penyediaan prasarana dan sarana</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW ataupun RDTR), khususnya di kawasan yang didorong pengembangannya;</li> <li>2. didasarkan pada jumlah penduduk di kabupaten/kota pada tahun terbaru;</li> <li>3. kabupaten/kota menjadi daerah penyangga (hinterland) dari kota metro/besar;</li> <li>4. angka Backlog perumahan di kabupaten/kota pada tahun terbaru;</li> <li>5. kesiapan daerah dalam menyediakan lokasi sesuai dengan RTRW ataupun RDTR yang telah ditetapkan; dan/atau;</li> <li>6. kabupaten/kota memiliki RTRW ataupun RDTR yang telah ditetapkan dan diperda-kan.</li> </ol>		
	<p><b>Contoh</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pembatasan prasarana dan sarana penunjang aktivitas permukiman di kawasan lindung.</li> <li>b. Pembatasan aliran listrik, ketersediaan air bersih, keterbatasan sarana dan prasarana transportasi.</li> <li>c. Pembatasan penyediaan sambungan telepon dan/atau telekomunikasi.</li> </ol>		<p>Dari ketiga contoh lebih tepat di terapkan dalam disinsentif.                      Contoh:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Memfasilitasi penyambungan jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan air bersih, dan/atau transportasi.</li> </ol>
	<p><b>Peraturan Perujukan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. UU No. 26 Th. 2007</li> <li>b. UU No. 25 Th. 2007</li> <li>c. UU No. 41 Th. 2009</li> <li>d. PP No. 15 Th. 2010</li> <li>e. Permendagri No. 50 Th. 2009</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang</li> <li>b. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal</li> <li>c. UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan</li> <li>d. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang</li> <li>e. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah</li> </ol>	
10	<p><b>Penghargaan</b></p>		
	<p><b>Definisi</b>                      Pemberian piagam atau penghargaan dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah berdasarkan kriteria kinerja pelaksanaan program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang.</p>	<p>Penghargaan merupakan perangkat untuk mengoptimalkan pengendalian pemanfaatan ruang melalui pengakuan publik (<i>public recognition</i>), terutama terkait dengan kinerja program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Perlunya konsistensi dalam penulisan, jenis insentif non fiskal berupa “penghargaan” atau “pemberian penghargaan” sedangkan di definisi “pemberian piagam atau penghargaan”.</li> </ul>

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antara <b>definisi</b> dan <b>konsep</b> tertukar penjelasannya.</li> </ul>
	<p><b>Latar Belakang</b>                      Bentuk insentif penghargaan diberikan guna mendorong pemerintah daerah untuk menjalankan dan mengimplementasikan rencana tata ruang sebagaimana mestinya, sesuai dengan UU No. 26 Tahun 2007 dan Permen No. 15, 16, 17 Tahun 2009.                      Untuk pemerintah daerah yang mendapatkan penghargaan maka dapat dijadikan sebagai tolok ukur keberhasilan dalam kegiatan penataan ruang bagi daerah yang lainnya.</p>	<p>Bentuk insentif penghargaan diberikan guna mendorong pemerintah daerah untuk menjalankan dan mengimplementasikan rencana tata ruang sebagaimana mestinya, sesuai dengan UU Nomor 26 Tahun 2007 dan Permen PU Nomor 15, 16, dan 17 Tahun 2009.                      Bagi Pemerintah Daerah yang mendapatkan penghargaan maka dapat dijadikan sebagai tolak ukur keberhasilan dalam kegiatan penataan ruang bagi daerah yang lainnya.</p>	
	<p><b>Konsep</b>                      Penghargaan merupakan perangkat untuk mengoptimalkan pengendalian pemanfaatan ruang melalui pengakuan publik (<i>public recognition</i>), terutama terkait dengan kinerja program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang.                      Bentuk penghargaan bisa berupa sertifikat/piagam penghargaan disertai dengan bantuan berupa finansial ataupun non finansial guna mempertahankan, memperluas program atau kegiatan, ataupun pembelajaran bagi daerah lain.</p>	<p>Pemberian penghargaan dapat berupa sertifikat/piagam dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah, dan/atau Pemerintah Daerah ke Pemerintah Kabupaten/Kota, berdasarkan kriteria kinerja pelaksanaan program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang.                      Disertai dengan bantuan berupa finansial ataupun non finansial guna mempertahankan, memperluas program atau kegiatan, ataupun pembelajaran bagi daerah lain.</p>	<p>Konsep penghargaan ini ditambahkan : diberikan dari Pemerintah ke Pemerintah Daerah, dan/atau Pemerintah Daerah ke Pemerintah Kabupaten/Kota</p>
	<p><b>Hirarki</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RTRW Provinsi; dan</li> <li>• RTRW Kabupaten</li> </ul>		
	<p><b>Bentuk Dasar</b>                      Administrasi</p>		
	<p><b>Kriteria</b>                      Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk <b>penghargaan</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif dan mendukung pertumbuhan ekonomi suatu daerah;</li> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan dan mengedepankan prinsip sustainable development;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan umum;</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang mampu mendorong peningkatan dan perkembangan di berbagai sektor mendukung pembangunan daerah;</li> <li>5. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku;</li> <li>6. kegiatan pemanfaatan ruang mampu menciptakan inovasi dan</li> </ol>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>bermanfaat bagi masyarakat dan kepentingan umum;</p> <p>7. mampu mengimplementasikan dan mewujudkan isi dari dokumen rencana tata ruang kota ataupun rencana tata ruang wilayah; dan/atau;</p> <p>8. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan peluang kepada masyarakat dan pengembangan untuk berpartisipasi dalam pembangunan.</p>		
	<p><b>Contoh</b></p> <p>a. Pemberian penghargaan oleh pemerintah kepada pemerintah daerah berdasarkan kriteria kinerja pelaksanaan program pembangunan berdasarkan rencana tata ruang (RTRW, RDTR).</p> <p>b. Pemberian penghargaan kepada pemerintah daerah yang mampu menjaga kelestarian dan keberadaan kawasan konservasi (Hutan Lindung, Lahan Pertanian).</p>		
	<p><b>Peraturan Perujukan</b></p> <p>a. UU No. 26 Th. 2007</p> <p>b. UU No. 32 Th. 2009</p> <p>c. UU No. 41 Th. 2009</p> <p>d. PP No. 15 Th. 2010</p> <p>e. PP No. 2 Th. 2012</p> <p>f. Permendagri No. 50 Th. 2009</p> <p>g. Permen LH No. 7 Th. 2011</p> <p>h. PermenPerhub KM5 Th. 2010</p>	<p>a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang</p> <p>b. UU Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH)</p> <p>c. UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan</p> <p>d. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang</p> <p>e. PP Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum</p> <p>f. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah</p> <p>g. Permen LH Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Program Adipura</p> <p>h. PermenPerhub KM5 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Penghargaan Wahanatata Nugraha</p>	<p>Cek kembali aturan rujukan yang terdapat dalam latar belakang <b>Permen PU Nomor 14, 15, dan 16</b> apakah perlu dimasukkan dalam Peraturan Rujukan atau tidak.</p>
11	<p><b>Publikasi atau Promosi</b></p>		
	<p><b>Definisi</b></p> <p>Bentuk kegiatan pengumuman atau pengenalan melalui komunikasi pemasaran yang dilakukan dalam rangka memajukan suatu produk/kegiatan/lokasi dalam rangka mewujudkan rencana tata ruang.</p>		
	<p><b>Latar Belakang</b></p> <p>Pemberian insentif berupa publikasi dan promosi dimaksudkan untuk membantu pemerintah daerah dalam mengembangkan potensi wilayahnya, dengan tanpa mengeluarkan biaya publikasi/promosi yang besar dari PAD-nya, sehingga pemerintah daerah akan terbantu.</p>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Konsep</b> Publikasi atau promosi merupakan perangkat untuk menciptakan daya saing antar daerah dalam menciptakan iklim bisnis yang kondusif, dengan disertai upaya menciptakan pemerintahan yang baik (<i>good governance</i>) dengan memperhatikan kearifan lokal.</p>		
	<p><b>Hirarki</b> RTRW Provinsi; dan RTRW Kabupaten</p>		
	<p><b>Bentuk Dasar</b> Fisik</p>		
	<p><b>Kriteria</b> Pemberian insentif tata ruang dalam bentuk <b>publikasi/promosi</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak ekonomi yang positif dan mendukung pertumbuhan ekonomi suatu daerah;</li> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang mengutamakan pengembangan sektor basis di daerah;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan manfaat untuk melayani kepentingan umum;</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang mampu mendorong peningkatan dan perkembangan di berbagai sektor yang mendukung pembangunan daerah;</li> <li>5. kegiatan pemanfaatan ruang mentaati dan tidak melanggar undang-undang ataupun peraturan yang berlaku;</li> <li>6. kegiatan pemanfaatan ruang mengutamakan pertumbuhan dan pengembangan ekonomi lokal; dan/atau;</li> <li>7. kegiatan pemanfaatan ruang berlokasi di kawasan baru yang didukung dan didorong pengembangannya oleh pemerintah daerah.</li> </ol>		
	<p><b>Contoh</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Bentuk promosi dalam web Pemerintah Provinsi yang berisikan potensi setiap kabupaten/kota yang ada di wilayahnya.</li> <li>b. Pembuatan Pedoman profil kabupaten/kota oleh Pemerintah Provinsi.</li> <li>c. Kerjasama Antar Daerah dalam rangka mendorong sektor unggulannya yang saling komplementer (Pembuatan baliho promosi antara daerah 1 dengan daerah yang lainnya)</li> </ol>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>Peraturan Perujukan</b></p> <p>a. UU No. 26 Th. 2007                      b. UU No. 32 Th. 2009                      c. UU No. 41 Th. 2009                      d. PP No. 15 Th. 2010                      e. PP No. 2 Tahun 2012                      f. Permendagri No. 50 Th. 2009                      g. Permen LH No. 7 Th. 2011                      h. PermenPerhub KM5 Th. 2010</p>	<p>a. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang                      b. UU Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH)                      c. UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan                      d. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang                      e. PP Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyediaan Lahan Untuk Kepentingan Umum                      f. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah                      g. Permen LH Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Program Adiupura                      h. PermenPerhub KM5 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Penghargaan Wahanatata Nugraha</p>	
III.2.	<b>DISINSENTIF PENATAAN RUANG</b>		
III.2.1	<b>DISINSENTIF FISKAL</b>		
1	<b>Pengenaan Pajak Yang Tinggi</b>		
	<p><b>Definisi</b></p> <p>luran atau bentuk pembayaran kepada Pemerintah ataupun Pemerintah daerah berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai normal berdasarkan ketentuan yang berlaku</p>		
	<p><b>Latar Belakang</b></p> <p>Diberikan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan dalam pemanfaatan ruang</p>		
	<p><b>Konsep</b></p> <p>Disinsentif tata ruang berupa pengenaan pajak yang tinggi dan retribusi dapat dikenakan untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang melalui penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) dan nilai jual kena pajak (NJKP) sehingga pemanfaat ruang membayar pajak lebih tinggi.</p>		
	<p><b>Hirarki</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten</li> <li>● RTRW Kota</li> </ul>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RDTR</li> </ul>		
	<b>Bentuk Dasar</b> Ekonomi		
	<b>Kriteria</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengenaan pajak yang tinggi ini disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang;</li> <li>2. Seberapa perubahan tersebut dapat ditoleransi oleh rencana tata ruang – khususnya bersesuaian dengan perauturan zonasi,</li> <li>3. Dampak (fisik, sosial, ekonomi, termasuk transportasi dan lingkungan yang mungkin muncul.</li> </ol>		
	<b>Contoh</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pengenaan tarif pajak maksimal pada setiap kewajibannya akan pajak yang ditanggung</li> <li>b. Pengenaan tarif retribusi maksimal pada layanan jasa umum, jasa usaha, dan perizinan khusus</li> <li>c. Pengenaan pajak progresif untuk kawasan yang menimbulkan dampak negatif terhadap kelestarian lingkungan.</li> </ol>		
	<b>Peraturan Perujukan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UU No. 26 Th. 2007</li> <li>• UU No. 28 Tahun</li> <li>• PP No. 15 Th. 2010</li> <li>• Permendagri No. 50 Th. 2009</li> </ul>		
<b>III.2.2</b>	<b>DISINSENTIF NON FISKAL</b>		
<b>2</b>	<b>Kewajiban Memberi Kompensasi</b>		
	<b>Definisi</b>		<b>Masukan Pak Oswar#290517:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Praktek DKI: kompensasi KLB adalah fasilitas publik yang diserahkan oleh masyarakat baik perseorangan, badan usaha, maupun lembaga kepada Pemerintah Daerah atas pemanfaatan ruang yang melampaui KLB.</li> <li>▪ Bentuk, besaran dan mekanisme telah diatur dalam PerGub 210/2016</li> </ul>

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<b>Latar Belakang</b>		
	<b>Konsep</b>		
	<b>Hirarki</b>		
	<b>Bentuk Dasar</b>		
	<p><b>Kriteria</b>                      Pemberian disinsentif tata ruang dalam bentuk <b>kewajiban memberi kompensasi</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kegiatan pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, namun masih bisa mencegah dan/atau meminimalkan dampak yang ditimbulkan adanya kompensasi;</li> <li>2. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak lingkungan;</li> <li>3. kegiatan pemanfaatan ruang menimbulkan eksternalitas negatif terhadap kawasan di sekitarnya; dan</li> <li>4. kegiatan pemanfaatan ruang dikhawatirkan menimbulkan kesenjangan sosial bagi penduduk di kawasan sekitarnya</li> </ol>		
	<b>Contoh</b>		
	<b>Peraturan Perujukan</b>		
<b>3</b>	<b>Persyaratan Khusus Dalam Perizinan</b>		
	<b>Definisi</b>		
	<b>Latar Belakang</b>		
	<p><b>Konsep</b>                      Perangkat yang berupa penambahan persyaratan untuk implementasi pemanfaatan ruang melalui proses perizinan, baik dalam bentuk biaya perizinan, maupun dalam bentuk finansial, ataupun jangka waktu penyelesaian, juga dan/atau persyaratan pengajuan untuk pengembangan lahan tertentu.</p> <p>Persyaratan khusus dalam perizinan diberikan antara lain kepada kegiatan pemanfaatan ruang yang berpotensi menimbulkan kerusakan ataupun</p>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p>degradasi lingkungan, pasar yang tidak netral, ataupun kondisi sosial yang tidak kondusif.</p> <p>Adapun pertimbangan dari mekanisme disinsentif ini ialah peluang dari kegiatan pemanfaatan ruang yang dimohon akan menimbulkan kerusakan ataupun degradasi lingkungan, pasar yang tidak netral, ataupun kondisi sosial yang tidak kondusif.</p>		
	<b>Hirarki</b>		
	<b>Bentuk Dasar</b>		
	<p><b>Kriteria</b></p> <p>Pemberian disinsentif tata ruang dalam bentuk <b>persyaratan khusus dalam perizinan</b> diberikan apabila:</p> <p>kawasan dengan peruntukan tertentu yang masih mungkin dilakukan perubahan fungsi peruntukannya tetapi tidak sesuai dengan rencana tata ruang dapat dilakukan atau tetap diizinkan tetapi dengan melaksanakan pembatasan infrastruktur sehingga kegiatan hanya ada dalam batasan tertentu saja. Misalnya suatu area hutan digunakan untuk pariwisata dan penelitian – pada dasarnya saling menunjang, akan tetapi kalau kegiatan tambahan tersebut memerlukan perubahan fungsi lahan misalnya dengan akan mendirikan bangunan maka jumlahnya terbatas dan akses masuk harus dibatasi.</p>		
	<p><b>Contoh</b></p> <p>Pemberian syarat administratif, syarat teknis, syarat lingkungan, dan syarat finansial (persyaratan khususnya dalam pembukaan kawasan tambang)</p>		
	<p><b>Peraturan Perujukan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UU No. 26 Tahun 2007</li> <li>• UU No. 4 Tahun 2009</li> <li>• PP No. 15 Th. 2010</li> <li>• Permendagri No. 50 Th. 2009</li> </ul>		
<b>4</b>	<b>Kewajiban Memberi Imbalan</b>		
	<b>Definisi</b>		
	<b>Latar Belakang</b>		
	<b>Konsep</b>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<b>Hirarki</b>		
	<b>Bentuk Dasar</b>		
	<b>Kriteria</b>		
	<b>Contoh</b>		
	<b>Peraturan Perujukan</b>		
<b>5</b>	<b>Pembatasan Penyediaan Prasarana dan Sarana</b>		
	<b>Definisi</b> Pembatasan penyediaan infrastruktur dapat diartikan sebagai suatu bentuk tindakan tegas dari pemerintah dalam menghambat perkembangan suatu kegiatan pemanfaatan ruang tertentu yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, khususnya kegiatan yang berlangsung di kawasan yang dibatasi pembangunannya		
	<b>Latar Belakang</b> Untuk menghambat perkembangan kegiatan pemanfaatan ruang yang merugikan dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang ada. Sebagai contoh pembatasan sarana dan prasarana pada kawasan permukiman kumuh yang ilegal.		
	<b>Konsep</b> Perangkat untuk mendiselerasi pemanfaatan ruang melalui intervensi terhadap pembatasan penyediaan sarana dan prasarana dalam konteks penguatan struktur ruang guna mendukung pola ruang yang sesuai dengan rencana.		
	<b>Hirarki</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten</li> <li>• RTRW Kota</li> <li>• RDTR</li> </ul>		
	<b>Bentuk Dasar</b> Fisik		
	<b>Kriteria</b> Pemberian disinsentif tata ruang dalam bentuk <b>pembatasan penyediaan</b>		

**BAB III KETENTUAK TEKNIS**

No.	Semula	Menjadi	Masukan/Tanggapan/Sumber
	<p><b>prasarana dan sarana</b> diberikan apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak negatif pada pertumbuhan ekonomi suatu daerah;</li><li>2. kegiatan pemanfaatan ruang memberikan dampak lingkungan, contohnya industri yang menghasilkan limbah yang merusak;</li><li>3. kegiatan pemanfaatan ruang menghambat pertumbuhan dan perkembangan kegiatan sektor lain terutama sektor ekonomi lokal; dan</li><li>4. kegiatan pemanfaatan ruang mengesampingkan kepentingan umum.</li></ol>		
	<p><b>Contoh</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. Pembatasan prasarana dan sarana penunjang aktivitas permukiman di kawasan lindung</li><li>b. Pembatasan aliran listrik, ketersediaan air bersih, keterbatasan sarana dan prasarana transportasi</li><li>c. Pembatasan penyediaan sambungan telepon dan/atau telekomunikasi</li></ol>		
	<p><b>Peraturan Perujukan</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• UU No. 26 Th. 2007</li><li>• UU No. 25 Th. 2007</li><li>• UU No. 41 Th. 2009</li><li>• PP No. 15 Th. 2010</li><li>• Permendagri No. 50 Th. 2009</li></ul>		

**BAB IV TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF PENATAAN RUANG (MEKANISME, PROSES DAN PROSEDUR)**

III.1.	TATA CARA PENERAPAN		tidak semua masuk tidak harus ke DPRD, jika sudah masuk dalam RTR maka tidak perlu DPRD. Contoh: Pemberian publikasi tidak harus sampai DPRD
III.2.	TATA CARA PENGAJUAN		
III.3.	HAK, KEWAJIBAN , DAN TANGGUNG JAWAB		
III.4.	PERAN MASYARAKAT		
III.5.	TATA CARA PENCABUTAN		

# KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jalan Sisingamangaraja Nomor 2 Jakarta Selatan 12014 Kotak Pos 1402  
Telp. 021-7393939, 7228901 : [www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id)

---

## NOTA – DINAS

Nomor :

Yth. : Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah  
Dari : Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang  
Tanggal : Juni 2017  
Lampiran :  
Perihal : Laporan Hasil FGD Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang

---

Sehubungan dengan pelaksanaan *FGD Penyempurnaan Substansi NSPK Bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang* dengan agenda pembahasan Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang, pada hari Selasa, 30 Juni 2017, bertempat di Hotel Grand Kemang Jakarta, bersama ini dengan hormat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Rapat dipimpin oleh Bapak Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang, dan dihadiri oleh:
  - a. Pemerintah Pusat, terdiri atas: perwakilan dari Kementerian Keuangan, Kementerian Pertanian, Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (BPIW) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Direktorat Perencanaan Tata Ruang dan Direktorat Pemanfaatan Ruang Ditjen. Tata Ruang Kementerian ATR/BPN serta internal Ditjen. Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah Kementerian ATR/BPN
  - b. Pemerintah Daerah, terdiri atas: perwakilan dari Bappeda DKI Jakarta, Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta, Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Setda DKI Jakarta, Bappeda Provinsi Jawa Barat, serta Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Bekasi.
2. Narasumber terdiri atas:
  - a. DR. Ir. Oswar Mungkasa, MURP, Deputi Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta;
  - b. DR. Petrus Natalivan, ST, MT, Akademisi ITB; dan
  - c. Endang Damayanti, ST, MT, Bappeda Provinsi Jawa Barat.
3. Tujuan FGD yaitu untuk penyempurnaan muatan Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang, baik dari aspek teoritis serta aspek peraturan perundang-undangan terkait, maupun implementasi di Daerah.
4. Beberapa hal yang mengemuka dalam FGD antara lain:
  - a. **Umum:**
    - 1) Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR, baik di rencana umum maupun rencana rinci, di tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota. Setiap tingkatan RTR perlu didukung dengan upaya perwujudan RTR tersebut, salah satunya melalui instrumen insentif dan disinsentif.
    - 2) Perlu diperjelas bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan di masing-masing level pemerintahan. Misal pada level nasional, insentif yang dapat diberikan bukan kemudahan izin, tapi misalnya imbal jasa lingkungan.
    - 3) Terdapat 2 jenis insentif dan disinsentif, yaitu insentif dan disinsentif dalam pembangunan, serta insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang. Pedoman ini difokuskan pada insentif dan disinsentif untuk perwujudan rencana tata ruang.
    - 4) Perlu dirumuskan definisi operasional insentif dan disinsentif, yaitu:

- Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan rangsangan terhadap upaya pelaksanaan kegiatan yang melampaui kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang dalam perwujudan ruang atau upaya untuk memberikan hambatan untuk melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang.
  - Disinsentif adalah Perangkat untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.
- 5) Insentif dan disinsentif merupakan upaya pencegahan. Untuk kejadian yang sudah terjadi, disinsentif berpeluang diterapkan pada masa 3 tahun penyesuaian, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 77 ayat (2) UU 26/2007 tentang Penataan Ruang.
  - 6) Pertimbangan dalam penentuan bentuk insentif dan disinsentif antara lain kapasitas dan kemampuan yang dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah pemberi insentif/disinsentif.
  - 7) Beberapa insentif dan disinsentif yang terkait langsung dengan tata ruang dapat diintegrasikan dalam PZ khususnya TPZ. TPZ yang bersifat insentif antara lain: *TDR, Bonus Zoning, Contract Zoning, Negotiated Development*. Sedangkan TPZ yang bersifat disinsentif antara lain: *growth control, fiscal zoning, exclusionary zoning*.

#### **b. Penerapan Insentif dan Disinsentif di DKI Jakarta**

- 1) Insentif dan disinsentif yang telah diterapkan di DKI Jakarta antara lain:
  - a) TPZ yang bersifat insentif/disinsentif, terdiri atas:
    - TPZ Bonus dengan kewajiban memberi kompensasi berupa penyediaan infrastruktur atas pelampauan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) telah diterapkan di DKI Jakarta berdasarkan Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan PZ. Adapun ketentuan teknis mengenai besaran, bentuk dan mekanisme penerapan kompensasi tersebut telah diatur dalam PerGub DKI Jakarta Nomor 210 Tahun 2016 tentang Pengenaan Kompensasi terhadap Pelampauan Nilai KLB.
    - Pemufakatan Pembangunan, antara lain dalam pembebasan lahan untuk MRT di Fatmawati, dengan pemberian bonus KLB sebesar 1,5 tanpa kompensasi.
    - Pengendalian Pertumbuhan, antara lain di Kawasan Kemang, melalui pengendalian pertumbuhan dengan mempertahankan kawasan eksisting namun dibatasi dengan kriteria dan kompensasi tertentu.
  - b) Insentif yang tidak diinternalisasikan dalam TPZ, antara lain:
    - Pengurangan pajak pada kawasan cagar budaya, sebagaimana diatur dalam PerGub Nomor 168/2016 tentang pengurangan PBB di kawasan cagar budaya;
    - Bantuan keuangan dari DKI Jakarta kepada Pemerintah Kabupaten/Kota sekitar. Bantuan keuangan tersebut diberikan untuk program Pemerintah Daerah sekitar yang memberikan manfaat bagi DKI Jakarta, misalnya penanganan sampah di Bantar Gebang; dan program pembangunan sumur resapan di kabupaten/kota di daerah hulu.
- 2) Terdapat 3 (tiga) hal penting terkait penerapan kewajiban memberi kompensasi berupa penyediaan infrastruktur yang telah diterapkan di DKI Jakarta, yaitu:
  - a) Perlunya payung hukum dari Pemerintah Pusat sebagai dasar implementasi hal tersebut.
  - b) Perlunya kejelasan sistem administrasi dan pelaporan.
  - c) Perbaikan aspek teknis, yaitu dalam penyelesaian masalah sosial agar kompensasi dapat memberi manfaat bagi masyarakat yang terkena dampak. Prinsip-prinsip eksternalitas harus dimasukkan dalam penentuan jenis kompensasi yang wajib diberikan.
- 3) Maksimum bonus KLB yang dapat diberikan dibatasi dengan kajian AMDAL, kajian daya dukung lingkungan serta daya dukung transportasi. Pemberian izin dari Gubernur DKI untuk pelampauan KLB tidak menghilangkan persyaratan lain dalam proses pemberian izin pemanfaatan ruang. Seluruh kewajiban yang dihasilkan dari rekomendasi kajian AMDAL

menjadi kewajiban dari pemohon. Dalam rangka memenuhi kewajiban tersebut, tidak boleh menggunakan dana kompensasi pelampauan KLB dan tidak mengurangi kewajiban yang harus dipenuhi sebagai bentuk kompensasi.

- 4) DPRD tidak dilibatkan dalam penentuan bentuk infrastruktur yang disyaratkan sebagai kompensasi, akan tetapi pemilihan infrastruktur didasarkan pada prioritas RPJMD DKI Jakarta. Ke depan, prioritas juga akan ditentukan dengan mempertimbangkan eksternalitas negatif dari penambahan KLB tersebut, misalnya dampak terhadap masyarakat sekitar.

Terkait keterlibatan DPRD, ke deapan akan dirumuskan *blue book* dan *green book*, yang berisi *list* infrastruktur publik prioritas yang akan dijadikan sebagai kompensasi bagi pemohon pelampauan KLB. DPRD akan dilibatkan dalam penyusunan *list* tersebut.

**c. Arahan insentif dan disinsentif di Provinsi Jawa Barat antara lain:**

- 1) Dalam perwujudan 45% kawasan lindung, Pemerintah Provinsi dapat memberikan bantuan keuangan dan/atau jasa lingkungan kepada kab/kota dengan pertimbangan proporsi luas kawasan lindung dan apresiasi terhadap upaya perwujudan program pencapaian luas kawasan lindung di wilayahnya.
- 2) Dalam rangka pengelolaan kawasan lindung berbasis DAS dan pemanfaatan sumberdaya air, Pemerintah Provinsi meningkatkan upaya untuk memperoleh insentif dan pembagian peran dalam pembiayaan (*role sharing*) dari provinsi berbatasan
- 3) Dalam rangka pengelolaan kawasan lindung berbasis DAS dan pemanfaatan sumberdaya air, Pemerintah Provinsi memfasilitasi pengaturan insentif dan pembagian peran dalam pembiayaan (*role sharing*) antar kab/kota yang secara geografis terletak di daerah hulu dan hilir DAS, yang ditetapkan melalui pola kerjasama antardaerah.
- 4) Dalam perwujudan kawasan pertanian pangan berkelanjutan, insentif kepada masyarakat petani

**5. Beberapa tindak lanjut yang akan segera dilaksanakan antara lain:**

- a. Penyempurnaan pedoman berdasarkan masukan dan tanggapan yang diperoleh dari FGD (*masukan dan matriks penyempurnaan pedoman terlampir*).
- b. Kajian Peraturan Perundang-Undangan sektoral terkait serta *lesson learned* dari implementasi di Daerah sebagai rujukan dalam penyempurnaan pedoman.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan arahan Bapak lebih lanjut, kami ucapkan terima kasih.

Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang,

Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MDevPlg

NIP. 196103311991021001

**POKOK-POKOK DISKUSI**  
**FGD PEDOMAN BENTUK DAN TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF**  
**DALAM PERWUJUDAN RENCANA TATA RUANG**

SESI I 30 Mei 2017		
No.	Penanggap/Penanya	Masukan/Tanggapan
1	<b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MdevPlg</b> Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terdapat tiga hal penting terkait penerapan kompensasi di Jakarta, yaitu:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Perlunya payung hukum dari Pemerintah Pusat untuk melindungi penerapan TPZ Bonus dengan kewajiban memberi kompensasi sebagaimana telah diterapkan di DKI Jakarta.</li> <li>b. Pengaturan administrasi: Perlu kejelasan administrasi dan pelaporan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip <i>good governance</i> (akuntabilitas, transparansi, partisipasi, dll), termasuk kelembagaan</li> <li>c. Aspek teknis, yaitu dalam penentuan bentuk kompensasi agar memperhatikan pula eksternalitas negatif terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar,</li> </ol> </li> <li>▪ Aspek penataan ruang dan pertanahan perlu diintegrasikan dengan pajak daerah dan retribusi daerah (Perlu revisi UU28/2009 agar rezim pajak dan rezim penataan ruang tidak berdiri sendiri). Saat ini, instrumen perpajakan juga sedang diusulkan masuk ke UU Pertanahan.</li> </ul>
2	<b>Pak Nanang</b> Kementerian Keuangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kompensasi dapat dianalogikan dengan denda pajak</li> <li>▪ Terkait pajak dan retribusi, perlu diperjelas jenis pajak daerah dan retribusi daerah apa saja yang dapat diterapkan dalam insentif dan disinsentif dalam penataan ruang, dengan memperhatikan UU28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</li> </ul>
3	<b>Pak Sutaryo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terkait mekanisme dan kelembagaan, perlu diperjelas sejauh mana keterlibatan DPRD.</li> <li>▪ Perlu mempelajari mekanisme yang telah diterapkan DKI sejak awal permohonan pelampauan KLB sampai dengan pembangunan infrastruktur, sebagai masukan bagi pedoman.</li> </ul>
4	<b>Bu Sri Nuraeni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Usulan agar insentif dan disinsentif diatur dalam Peraturan Menteri terlebih dahulu, sebagai <i>bridging</i> sambil nantinya diproses menjadi Peraturan Presiden.</li> <li>▪ Belum ada pengaturan jumlah maksimal pelampauan KLB yang dapat diberikan dalam TPZ Bonus di DKI Jakarta.</li> </ul>
5	<b>Bramandita Resa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dalam pengaturan TPZ Bonus, perlu penegasan KLB maksimum yang dapat diberikan sebagai bonus, dan juga berapa kali pemohon dapat mengajukan permohonan pelampauan KLB pada bangunan tertentu, sebagaimana pengaturan pada TPZ Pengalihan Hak Membangun.</li> <li>▪ Dalam pengaturan TPZ Bonus, perlu penegasan bagaimana KLB maksimal apabila terdapat perubahan RDTR yang mengakibatkan kenaikan atau penurunan KLB pada suatu blok tertentu.</li> <li>▪ Bagaimana penerapan insentif dan disinsentif di DKI Jakarta selain kompensasi, dan bagaimana dasar hukumnya?</li> </ul>
6	<b>Audrie Winnie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bagaimana legalitas penentuan pelampauan KLB jika hanya dibahas di BKPRD tanpa melibatkan DPRD?</li> <li>▪ Apakah sudah ada insentif-disinsentif terkait antara DKI Jakarta dengan pemerintah daerah sekitar, misalnya dalam menjaga keseimbangan ekosistem hulu-hilir?</li> <li>▪ Bagaimana pemeliharaan infrastruktur yang merupakan kompensasi KLB?</li> </ul>
7	<b>Yosafat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terkait perizinan pemanfaatan ruang, dalam pelampauan KLB ini apakah ada prosedur atau izin baru yang harus dipenuhi?</li> <li>▪ Izin apa saja yang dipersyaratkan?</li> </ul>
8	<b>Raetami Adira Saraswati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terkait insentif berupa kemudahan perizinan, kemudahan apa yang dapat diberikan, mengingat pengajuan izin pemanfaatan ruang di DKI Jakarta sudah tergolong mudah. Selain itu, kemudahan perizinan sudah merupakan kewajiban dari Pemerintah Daerah, apakah dapat digolongkan sebagai bentuk insentif?</li> <li>▪ Bagaimana peran masyarakat dalam insentif dan disinsentif? Apakah masyarakat tersebut harus berbadan hukum?</li> </ul>
9	<b>Tanggapan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TPZ Bonus ditetapkan dalam RDTR DKI Jakarta sebagai kawasan yang diperbolehkan untuk pelampauan KLB, dengan kewajiban memberi kompensasi berupa fasilitas publik.</li> </ul>

No.	Penanggap/Penanya	Masukan/Tanggapan
	<p><b>DR. Ir. Oswar Mungkasa, MURP</b> Deputi Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bentuk, besaran dan tata cara pengenaan kompensasi telah sesuai dengan RDTR DKI Jakarta dan telah diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 210 Tahun 2016 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai KLB.</li> <li>▪ Sepakat bahwa penerapan insentif dan disinsentif memerlukan payung hukum sebagai acuan di daerah. Untuk saat ini, dapat disusun berupa Peraturan Menteri sambil memproses Peraturan Presiden, mengingat banyak aspek teknis yang menyangkut sektor/kementerian lain.</li> <li>▪ Maksimum bonus KLB yang dapat diberikan dibatasi dengan kajian AMDAL, kajian daya dukung lingkungan serta daya dukung transportasi.</li> <li>▪ DPRD tidak dilibatkan dalam penentuan bentuk infrastruktur yang disyaratkan sebagai kompensasi, akan tetapi pemilihan infrastruktur didasarkan pada prioritas RPJMD DKI Jakarta. Ke depan, prioritas juga akan ditentukan dengan mempertimbangkan eksternalitas negatif dari penambahan KLB tersebut, misalnya dampak terhadap masyarakat sekitar,</li> <li>▪ Kompensasi antar daerah sudah dilakukan, antara lain:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Antara DKI Jakarta dengan Bekasi dengan bantuan truk sampah sebagai insentif atas bantuan penyelesaian permasalahan persampahan di DKI Jakarta.</li> <li>b. Antara DKI dengan Kab/Kota sekitar berupa penurunan biaya transportasi dari dan ke Jakarta dengan menggunakan bus.</li> </ol> </li> <li>▪ Kemudahan perizinan diberikan pada permohonan izin pemanfaatan ruang berupa fasilitas umum seperti Rumah Sakit dengan kriteria tertentu.</li> </ul>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Tanggapan Pak Agung</b> Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemberian izin dari Gubernur DKI untuk pelampauan KLB tidak menghilangkan persyaratan lain dalam proses pemberian izin pemanfaatan ruang.</li> <li>▪ KLB maksimal yang dapat diberikan dalam pelampauan KLB didasarkan pada AMDAL. Seluruh kewajiban yang dihasilkan dari rekomendasi kajian AMDAL menjadi kewajiban dari pemohon. Dalam rangka memenuhi kewajiban tersebut, tidak boleh menggunakan dana kompensasi pelampauan KLB dan tidak mengurangi kewajiban yang harus dipenuhi sebagai bentuk kompensasi.</li> <li>▪ Terkait keterlibatan DPRD, pada saat ini sedang dirumuskan solusinya, yaitu perumusan <i>blue book</i> dan <i>green book</i>, yang berisi <i>short list</i> infrastruktur publik prioritas yang akan dijadikan sebagai kompensasi bagi pemohon pelampauan KLB. DPRD akan dilibatkan dalam penyusunan <i>short list</i> tersebut.</li> <li>▪ Insentif berupa pengurangan PBB juga diberikan bagi property yang bernilai dibawah 1 Milyar Rupiah. Insentif ini diberikan tidak berdasarkan kawasan (diberikan untuk seluruh kawasan di DKI Jakarta).</li> <li>▪ Terkait biaya pemeliharaan, untuk masa 1 tahun pertama menjadi tanggungjawab pemohon. Selanjutnya akan dianggarkan biaya pemeliharaan oleh Dinas terkait di DKI Jakarta.</li> </ul>
<p><b>11</b></p>	<p><b>Tanggapan Ibu Tasa</b> Dinas CKTRP DKI Jakarta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insentif dan disinsentif bidang penataan ruang yang telah diterapkan di DKI Jakarta selain kompensasi yaitu pengurangan pajak pada kawasan cagar budaya, sebagaimana diatur dalam PerGub Nomor 168/2016 tentang pengurangan PBB di kawasan cagar budaya.</li> <li>▪ Untuk kawasan-kawasan yang indeksnya belum disepakati, misalnya pada kawasan TOD, ndeks akan ditentukan oleh BKPRD, dengan berdasarkan pada simulasi ketersediaan infrastruktur serta mempertimbangkan karakteristik masing-masing kawasan.</li> </ul>
<p><b>12</b></p>	<p><b>Tanggapan Ibu Ani</b> Bappeda DKI Jakarta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pada saat ini, pemilihan infrastruktur didasarkan pada prioritas dalam RPJMD.</li> <li>▪ Bantuan keuangan dari DKI Jakarta kepada Kabupaten/Kota sekitarnya sudah diterapkan sejak lama. Awalnya dinamakan program hibah, saat ini dinamakan bantuan keuangan. Memang, masih belum dalam kerangka insentif penataan ruang.</li> <li>▪ Bantuan keuangan tersebut diberikan untuk program Pemerintah Daerah sekitar yang memberikan manfaat bagi DKI Jakarta, misalnya sampah di Bantar Gebang. Insentif juga diberikan bagi masyarakat sekitar TPA.</li> <li>▪ Contoh lain bantuan keuangan yaitu bantuan untuk program sumur resapan di Kabupaten-Kabupaten di daerah hulu.</li> <li>▪ Bantuan keuangan diberikan dengan persetujuan DPRD.</li> </ul>

No.	Penanggap/Penanya	Masukan/Tanggapan
1	<p><b>Materi</b></p> <p><b>DR. Petrus Natalivan, ST, MT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prinsip Insentif dan Disinsentif:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Insentif diberikan jika pemerintah dan/atau masyarakat melakukan/mengerjakan sesuatu yang melampaui kewajiban.</li> <li>b. Disinsentif bukan merupakan upaya penertiban atau bahkan penegakan hukum dan sanksi.</li> <li>c. Insentif dan disinsentif merupakan upaya pencegahan. Untuk kejadian yang sudah terjadi, insentif dan disinsentif berpeluang diterapkan pada masa 3 tahun penyesuaian.</li> <li>d. Insentif dan disinsentif merupakan upaya merubah perilaku (kejadian belum terjadi).</li> <li>e. Dalam penerapannya, insentif/disinsentif harus disesuaikan dengan kapasitas dan kemampuan yang dimiliki daerah itu sendiri.</li> <li>f. Perangkat insentif dan disinsentif dapat dipandang sebagai instrumen perwujudan rencana tata ruang yang efektif, namun harus dibantu PZ dan sanksi.</li> <li>g. Pemberian insentif dan disinsentif dalam arti khusus yaitu perangkat agar pengelolaan pembangunan tanggap terhadap perubahan-perubahan yang dipengaruhi oleh faktor-faktor setempat, baik internal maupun eksternal. Di Indonesia, penerapannya harus dituangkan dalam TPZ.</li> <li>h. Bersifat jangka panjang, bukan jangka pendek.</li> <li>i. Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.</li> </ol> </li> <li>▪ <b>Definisi Insentif:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Insentif adalah pengaturan yang bertujuan untuk memberikan rangsangan terhadap kegiatan yang seiring dengan tujuan rencana tata ruang.</li> <li>b. Definisi menurut UU26/2007: upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah. → <i>apakah imbalan diberikan pada seluruh kegiatan yang sesuai dengan RTR?</i></li> <li>c. Definisi menurut PP15/2010: perangkat yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya.</li> </ol> </li> <li>▪ <b>Definisi Disinsentif:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Disinsentif adalah pengaturan yang bertujuan untuk membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang</li> <li>b. Definisi menurut UU26/2007: perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang → <i>pengertian ini bias dengan penegakan hukum.</i></li> <li>c. Definisi menurut PP15/2010: perangkat yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya</li> </ol> </li> <li>▪ <b>Perlu dirumuskan definisi operasional</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan rangsangan terhadap upaya pelaksanaan kegiatan yang melampaui kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang dalam perwujudan ruang atau upaya untuk memberikan hambatan untuk melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang.</li> <li>b. Disinsentif adalah Perangkat untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada pelanggaran ketentuan perencanaan tata ruang/mengancam perwujudan ruang</li> </ol> </li> <li>▪ Insentif dan disinsentif merupakan konsep atau <i>nama diri</i>. Wujud pemanfaatannya bukan hanya ada di poin insentif dan disinsentif saja, tetapi insentif dan disinsentif yang bersifat keruangan bisa diinternalisasikan dalam peraturan zonasi.</li> <li>▪ Batasan: apakah hanya insentif dan disinsentif yang diatur dalam RTR saja, atau juga yang diatur dalam aturan sektor?</li> <li>▪ <b>Aturan sektor yang bersifat insentif/disinsentif</b>, contoh: PES/imbalance jasa lingkungan dan PDR/purchase of development right.</li> <li>▪ <b>TPZ yang bersifat insentif:</b> TDR, Bonus Zoning, Contract Zoning, Negotiated Development;</li> </ul>

No.	Penanggap/Penanya	Masukan/Tanggapan
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>TPZ yang bersifat disinsentif:</b> growth control, fiscal zoning, exclusionary zoning.</li> <li>▪ <b>Catatan:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Definisi mengikuti UU26/2007, namun implikasi dari definisi tersebut harus menjadi perhatian.</li> <li>b. Penerapan insentif dan disinsentif perlu memperhatikan kendala peraturan perundang-undangan lain, misalnya terkait fiskal.</li> <li>c. Pedoman perlu mengatur tata cara menghitung dan mekanisme pemberian insentif dan disinsentif.</li> <li>d. Perangkat insentif dan disinsentif adalah nama diri. Wujud pengaturannya ada dalam berbagai ketentuan, baik dalam RTR maupun ketentuan sektor. Beberapa insentif dan disinsentif yang terkait langsung dengan tata ruang dapat diintegrasikan dalam PZ khususnya TPZ.</li> <li>e. Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR, baik tingkat Nasional hingga tingkat rencana rinci. Perangkat insentif dan disinsentif yang diatur dalam RDTR tidak lebih rinci dibandingkan dengan insentif dan disinsentif dalam RTRW.</li> </ol> </li> </ul>
	<p><b>Materi</b>  <b>Endang Damayanti, ST, MT</b>            Bappeda Provinsi Jawa Barat</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insentif dan disinsentif di Provinsi Jawa Barat disusun per tema, dengan latar belakang permasalahan dan kebutuhan, antara lain: ketahanan pangan.</li> <li>▪ Arahan insentif dan disinsentif di Jawa Barat:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Dalam perwujudan 45% kawasan lindung, Pemerintah Provinsi dapat memberikan bantuan keuangan dan/atau jasa lingkungan kepada kab/kota dengan pertimbangan proporsi luas kawasan lindung dan apresiasi terhadap upaya perwujudan program pencapaian luas kawasan lindung di wilayahnya.</li> <li>b. Dalam rangka pengelolaan kawasan lindung berbasis DAS dan pemanfaatan sumberdaya air, Pemerintah Provinsi meningkatkan upaya untuk memperoleh insentif dan pembagian peran dalam pembiayaan (role sharing) dari provinsi berbatasan</li> <li>c. Dalam rangka pengelolaan kawasan lindung berbasis DAS dan pemanfaatan sumberdaya air, Pemerintah Provinsi memfasilitasi pengaturan insentif dan pembagian peran dalam pembiayaan (role sharing) antar kab/kota yang secara geografis terletak di daerah hulu dan hilir DAS, yang ditetapkan melalui pola kerjasama antardaerah.</li> <li>d. Dalam perwujudan kawasan pertanian pangan berkelanjutan, insentif kepada masyarakat petani.                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan rangsangan terhadap upaya pelaksanaan kegiatan yang melampaui kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang dalam perwujudan ruang ketahanan pangan atau upaya mencegah perilaku masyarakat atau pemerintah kabupaten/kota untuk tidak mewujudkan ruang ketahanan pangan.</li> <li>▪ Disinsentif adalah Perangkat untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada pelanggaran ketentuan perencanaan tata ruang/mengancam perwujudan ruang ketahanan pangan</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>▪ Perda di Jawa Barat terkait insentif dan disinsentif antara lain: (1) Perda tentang LP2B; (2) Perda tentang Imbal Jasa Lingkungan; (3) Perda RZWP3K; (4) Perda Pedoman Pengendalian KBU sebagai KSP; (5) Perda 1/2012 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Penataan Hukum Lingkungan.</li> <li>▪ Masukan pedoman, untuk menambahkan muatan:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. contoh-contoh insentif dan disinsentif</li> <li>b. pendekatan perhitungan insentif dan disinsentif</li> <li>c. kriteria penerima insentif dan disinsentif</li> <li>d. kriteria kerjasama insentif antar daerah.</li> </ol> </li> </ul>
	<p><b>Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, MdevPlg</b>            Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insentif dan disinsentif yang paling mudah diterapkan adalah yang dapat diintegrasikan dalam PZ.</li> <li>▪ Perlu memperhatikan:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. UU28/2002 tentang Bangunan Gedung dan PP36/2005 tentang Bangunan Gedung yang merupakan awal dari izin pelampauan KLB.</li> <li>b. UU28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</li> </ol> </li> </ul>

No.	Penanggap/Penanya	Masukan/Tanggapan
	<p><b>Pak Nanang</b> Kementerian Keuangan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jika pajak dijadikan sebagai insentif atau disinsentif dalam penataan ruang, itu merupakan kewenangan Pemerintah Daerah.</li> <li>▪ Kemenkeu merupakan lembaga penyusun kebijakan perpajakan, namun bukan lembaga pemungut pajak.</li> </ul>
	<p><b>Pak Erwin</b> Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Bekasi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekasi sudah memiliki Perda RDTR, Perda Insentif dan Disinsentif, dan Perwali Insentif dan Disinsentif. Namun, dalam implementasinya sulit dilaksanakan, khususnya terkait insentif dan disinsentif fiskal.</li> <li>▪ Insentif dan disinsentif non fiskal sudah banyak dilakukan, misalnya penyediaan infrastruktur berupa jaringan jalan dan drainase.</li> </ul>
	<p><b>Pak Andi Renald</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perlu penajaman lingkup insentif dan disinsentif, yaitu pada bentuk insentif dan disinsentif yang memang dapat diimplementasikan oleh Pemerintah Daerah.</li> <li>▪ Perlu mempelajari insentif dan disinsentif yang telah dilakukan oleh berbagai daerah di Indonesia, lalu dikembangkan pada insentif dan disinsentif lain yang dapat juga dikembangkan.</li> </ul>
	<p><b>Bu Reni</b> Ditjen Tata Ruang</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perlu dibedakan dengan jelas, kriteria pemberian disinsentif dan kriteria sanksi.</li> <li>▪ Perlu dibedakan muatan apa yang diatur dalam RTR, dan muatan yang diatur dalam Peraturan Kepala Daerah.</li> </ul>
	<p><b>Pak Agung</b> Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Padal tahun 2012, DKI menerapkan instrumen retribusi bagi pelampauan KLB. Seiring dengan Perda 3/2012 tentang Retribusi Daerah, saat ini sudah tidak diperkenankan lagi kompensasi melalui retribusi, sehingga RDTR DKI Jakarta mengatur kompensasi dalam bentuk infrastruktur.</li> </ul>
	<p><b>Pak Yuli</b> Direktorat Deregulasi Penanaman Modal BKPM</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instrumen insentif fiskal yang terdapat di BKPM antara lain pembebasan bea masuk, sebagaimana diatur dalam:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. PermenKeu 176/2009 tentang Pembebasan Bea Masuk atas Impor Mesin serta Barang dan Bahan untuk Pembangunan atau Pengembangan Industri dalam rangka Penanaman Modal.</li> <li>b. PermenKeu 188/2009 tentang Bea Masuk Ditanggung Pemerintah.</li> <li>c. PP18/2015 tentang Fasilitas Pajak Penghasilan untuk Penanaman Modal di Bidang-Bidang Usaha Tertentu dan/atau di Daerah-Daerah Tertentu.</li> <li>d. PermenKeu 159/2015 tentang Pemberian Keringanan Pajak Penghasilan Badan.</li> <li>e. PP45/2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah.</li> </ol> </li> <li>▪ Instrumen insentif fiskal yang sudah diterapkan antara lain percepatan perizinan melalui PTSP.</li> </ul>
	<p><b>Tanggapan Pak Petrus</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perangkat insentif dan disinsentif melekat pada RTR. Setiap tingkatan RTR perlu didukung dengan upaya perwujudan RTR tersebut, salah satunya melalui instrumen insentif dan disinsentif. Misalnya, RTRWP Jawa Barat menetapkan kawasan lindung, maka harus disiapkan instrumen insentif dan disinsentif bagi pemerintah daerah dan masyarakat. Demikian pula RTRWN dan RTR KSN. RTR KSN ditetapkan dengan Perpres, sehingga Pemerintah bertanggungjawab dalam upaya perwujudannya, antara lain melalui insentif dan disinsentif.</li> <li>▪ Perlu diperjelas bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan di masing-masing level pemerintahan. Misal pada level nasional, insentif yang dapat diberikan bukan kemudahan izin, tapi misalnya imbal jasa lingkungan.</li> <li>▪ Terdapat 2 jenis insentif dan disinsentif, yaitu insentif dan disinsentif dalam pembangunan, serta insentif dan disinsentif dalam perwujudan rencana tata ruang. Pedoman ini sebaiknya fokus pada perwujudan rencana tata ruang.</li> <li>▪ Definisi insentif harus diperjelas, apakah yang sejalan dengan RTR atau yang melampaui kewajiban. Seharusnya yang diberi insentif adalah yang melampaui kewajiban dalam RTR. PP36/2005: dalam hal pemilik tanah menggunakan tanahnya untuk RTH atau fasum, maka pemilik bangunan dapat diberikan insentif berupa KLB, keringanan pajak dan retribusi.</li> <li>▪ Perda RTR vs Perda Bangunan: di Bandung, Walikota dapat memberikan kelebihan KLB meskipun tidak sesuai dengan RDTR.</li> </ul>

## DOKUMENTASI KEGIATAN

