

KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

DIREKTORAT JENDERAL PENYEDIAAN PERUMAHAN

Jalan Patimura No. 20 Kebayoran Baru - Jakarta Selatan Kode Pos 12110 Telp/Fax. 021-72793010

Nomor : 170/Dr/UM. 01- 03/4/2015  
Lampiran :  
Perihal : Jawaban Terhadap Permohonan Konfirmasi atas  
Sanksi yang Diterapkan oleh Pemerintah Propinsi  
DKI Jakarta dengan Konsep Hunian Berimbang

Jakarta, 8 April 2015

Kepada Yth.

**Linna Simamora, SH, LL. M**

**Hanafiah Ponggawa & Partners**

di -

Tempat

Menindaklanjuti surat HPRP LAWYER HANAFIAH PONGGAWA & PARTNERS Nomor Ref: 445/LM/III/15 tertanggal 17 Maret 2015 perihal permohonan konfirmasi atas keterkaitan antara sanksi yang diterapkan oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dengan Konsep Hunian Berimbang yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, bersama ini disampaikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dalam Pasal 11 dan Pasal 12 disebutkan bahwa sektor perumahan rakyat dan kawasan permukiman termasuk dalam Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar yang menjadi kewenangan Daerah.
2. Mengenai pertanyaan Saudara terkait dengan pasal-pasal dalam ketetapan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 640 Tahun 1992 dan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1934 Tahun 2002, disarankan HPRP untuk berkonsultasi langsung dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta selaku pihak yang menetapkan peraturan tersebut.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.



Pt. Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan

Syahrudin Burhanuddin

NIP. 19560109 198903 1 007

Tembusan Kepada Yth.

1. Bapak Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

No. Ref.: 445/LM/III/15

Jakarta, 17 Maret 2015

**Kepada Yth.**  
**Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan**  
**Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan – Kementerian Pekerjaan Umum**  
**dan Perumahan Rakyat**  
Jalan Raden Patah I No.1  
Jakarta Selatan

Perihal: **Permohonan Konfirmasi atas Keterkaitan antara Sanksi yang Diterapkan oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dengan Konsep Hunian Berimbang yang Diatur di Dalam Undang-undang Nomor 20 tahun 2011**

Dengan hormat,

Bersama surat ini kami memohon penjelasan dari Bapak/Ibu sehubungan dengan rencana transaksi klien kami yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan di bidang perumahan dan permukiman.

Dari beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kami mencatat beberapa hal sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 640 Tahun 1992 tentang Ketentuan Terhadap Pembebasan Lokasi/Lahan Tanpa Izin Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (“**Kepgub 640/1992**”), setiap pembebasan lokasi/lahan seluas 5.000 m<sup>2</sup> atau lebih dan atau kurang dari 5.000 m<sup>2</sup> yang terletak pada jalur protokol yang dilakukan oleh badan/perorangan wajib terlebih dahulu memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan (SP3L) dari Gubernur DKI Jakarta.
2. Bahwa dalam hal badan/perorangan melakukan pembebasan lokasi/lahan tanpa terlebih dahulu memperoleh SP3L, maka badan/perorangan tersebut akan dikenakan alternatif sanksi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 dari Kepgub 640/1992, yaitu sebagai berikut:
  - a. Gubernur Kepala Daerah dapat menguasai lokasi/lahan dimaksud untuk diatur dan ditetapkan lebih lanjut pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau;
  - b. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan pencadangan lokasi/lahan dimaksud kepada pihak lain dengan ketentuan penyelesaiannya diatur lebih lanjut oleh Gubernur Kepala Daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau;
  - c. Kepada Badan/Perorangan yang bersangkutan dapat diberikan kesempatan untuk mengajukan permohonan SP3L dengan persyaratan sesuai dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Daerah Ibukota Jakarta No. 540 tahun 1990 tanggal 31 Maret 1990, dan/atau Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah dengan persyaratan sesuai dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Daerah Ibukota Jakarta No. Da. 11/3/11/1972 tanggal 2 Februari 1972 tentang Penyempurnaan Prosedur Permohonan Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah, serta

*nl*

**Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan  
Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan – Kementerian Pekerjaan Umum  
dan Perumahan Rakyat**

No. Ref.: 445/LM/III/15

Halaman -2-

dikenakan kewajiban tambahan yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagai berikut:

- (i) Diwajibkan terlebih dahulu membiayai dan membangun rumah sampai siap huni Rumah Susun Murah (RSM) beserta fasilitasnya seluas 20% dari areal manfaat secara komersial yang lokasi, jenis dan kriteria/rinciannya ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta;
- (ii) Diwajibkan terlebih dahulu membiayai dan membangun sampai siap pakai bangunan sarana dan atau prasarana lingkungan yang lokasi, jenis dan kriteria/rinciannya ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta;
- (iii) Diwajibkan membiayai dan membangun sampai siap pakai bangunan sarana dan atau, prasarana lainnya berdasarkan skala prioritas kebutuhan yang ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta.

3. Bahwa di dalam butir pertama dari Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1934 Tahun 2002 tentang Ketentuan Perhitungan Nilai Kewajiban Penyediaan Bangunan Rumah Susun Murah/Sederhana yang Dikonversi dengan Dana oleh Para Pengembang Pemegang SIPPT (“**Kepgub 1934/2002**”) diatur sebagai berikut:

*“Perhitungan nilai kewajiban penyediaan bangunan Rumah Susun Murah/Sederhana yang dikonversi dengan dana oleh para pengembang pemegang SIPPT, dengan rumusan sebagai berikut:*

- a. *Apabila pengembang akan membangun dan mengelola kewajiban Rumah Susun Murah/Sederhana yang telah ditetapkan sesuai tercantum dalam SIPPT dan bangunan beserta fasilitasnya (Standar Rumah Susun Murah/Sederhana, Dinas Perumahan), penempatan dan harga bangunan ditetapkan oleh Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.*
- b. *Apabila untuk membangun Rumah Susun Murah/Sederhana yang telah ditetapkan dalam SIPPT dihibahkan (Konversi) maka perhitungan nilai:*

$$6\% \times \text{Luas Efektif} \times ((\text{NJOP SIPPT Terbit} + \text{NJOP Terakhir}) / 2)$$

4. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (1) huruf h dari Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (“**UU Rusun**”), perencanaan pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan konsep hunian berimbang, lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (2) UU Rusun disebutkan sebagai berikut:

*“Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.”*

**Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan  
Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan – Kementerian Pekerjaan Umum  
dan Perumahan Rakyat**

No. Ref.: 445/LM/III/15

Halaman -3-

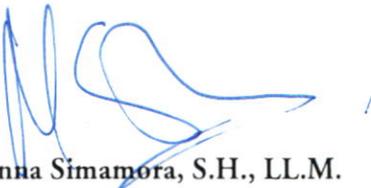
Sehubungan dengan hal-hal yang kami utarakan di atas, kami ingin meminta konfirmasi/penjelasan dari Bapak/Ibu atas hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam hal terhadap klien kami telah diberlakukan sanksi oleh Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk melakukan pembangunan Rumah Susun Murah sebagaimana diutarakan di butir 2 (c) di atas, apakah terhadap klien kami masih diberlakukan kewajiban pelaksanaan konsep hunian berimbang sebagaimana diatur di dalam UU Rusun sebagai kewajiban yang terpisah atau tambahan dari sanksi tersebut dalam butir 2 (c) di atas?
2. Dalam hal terhadap klien kami telah diberlakukan alternatif sanksi oleh Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa pembayaran sejumlah nilai kompensasi sebagaimana diutarakan di poin 3 di atas, apakah klien kami masih tunduk dengan kewajiban pelaksanaan konsep hunian berimbang sebagaimana diatur di dalam UU Rusun?

Demikian surat permohonan ini kami sampaikan. Besar harapan kami agar Bapak/Ibu dapat memberikan tanggapan positif atas permohonan kami ini, sehingga nantinya maksud dan tujuan klien kami dapat berjalan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan permukiman.

Atas perhatian dan kerjasama Bapak/Ibu, sebelum dan sesudahnya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
**HANAFIAH PONGGAWA & PARTNERS**



**Linna Simamora, S.H., LL.M.**