



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
**DINAS PENATAAN KOTA**

Jalan Abdul Muis No. 66 Lantai 3 – 6  
Telp. 386 5917, 386 5580-85 Pes. 4340, Fax. 3519469  
JAKARTA

Kode Pos : 10160

Nomor : 594/-1.711.53  
Sifat : Segera  
Lampiran :  
Hal : Penjelasan mengenai Sanksi SP3L.

13 Mei 2015

Kepada  
Yth. Hanafiah Ponggawa & Partners /  
Linna Simamora, S.H., LL.M  
Wisma 46 – Kota BNI 32<sup>nd</sup>, 41<sup>st</sup> Floor  
Jalan Jend. Sudirman Kav. 1  
Kota Administrasi Jakarta Selatan

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 17 Maret 2015 Nomor 446/LM/III/15 hal Permohonan Konfirmasi atas Sanksi Sehubungan dengan Tidak Adanya SP3L serta Keterkaitan antara Sanksi yang Diterapkan oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dengan Konsep Hunian Berimbang yang Diatur di Dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011, maka dengan ini dijelaskan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 640 Tahun 1992 diberlakukan bagi pemilik bidang tanah yang telah membebaskan tanah dengan luasan  $\geq 5.000 \text{ m}^2$  tanpa terlebih dahulu memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan (SP3L) dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta, maka dalam SIPPT yang akan diterbitkan pemohon akan dikenakan sanksi sesuai Keputusan Gubernur Nomor 640 Tahun 1992.
2. Bahwa hingga saat ini, pemberlakuan Sanksi SP3L adalah sesuai ketentuan yang tercantum dalam Keputusan Gubernur Nomor 640 Tahun 1992, yang ditetapkan pengenaannya di dalam SIPPT yang diterbitkan atas nama pemohon.
3. Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 1934 Tahun 2002, hanya kewajiban/sanksi untuk membangun RSM/S yang telah ditetapkan dalam SIPPT yang dapat dihibahkan (dikonversi) sesuai dengan rumusan/perhitungan yang telah ditetapkan.
4. Bahwa Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun belum ada peraturan pelaksanaannya, khususnya mengenai hunian berimbang, sehingga secara teknis belum dapat diaplikasikan di tingkat daerah, dimana dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 diantaranya diatur sebagai berikut :
  - a. Pasal 14 ayat (2) berbunyi "*Pedoman perencanaan pembangunan rumah susun diatur dengan peraturan Menteri*".
  - b. Pasal 16 ayat (4) berbunyi "*Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah*".

Demikian disampaikan, untuk menjadi maklum.



Kepala Dinas Penataan Kota  
Provinsi DKI Jakarta,

*[Signature]*  
Iswan Achmadi

NIP. 19670208 199303 1 006

Tembusan :

1. Sekretaris Dinas Penataan Kota Provinsi DKI Jakarta
2. Kabid PPR Dinas Penataan Kota Prov. DKI Jakarta



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
**DINAS TATA RUANG**

Jalan Abdul Muis No. 66 Lantai 3 - 6  
Telp. 3865917, 3865580-85 Pes. 4460, Fax. 3865745  
Jakarta Pusat

Kode Pos : 10160

No. 594/-1.711.53

Yth.

Kepada  
Hanafiah Ponggawa & Partners/  
Lina Simamora, SH, LL.M  
Wisma 46-Kota BNI 32nd, 41st Floor  
Jln Jend Sudirman Kav 1  
Jakarta Selatan



No. Ref.: 446/LM/III/15

Jakarta, 17 Maret 2015

Kepada Yth.  
**Kepala Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi DKI Jakarta**  
Jalan Abdul Muis No. 66  
Jakarta Pusat

Perihal: **Permohonan Konfirmasi atas Sanksi Sehubungan dengan Tidak Adanya SP3L serta 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 ("**Sanksi**"), 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

**Kepala Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi DKI Jakarta**

No. Ref.: 446/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.”*



Kepala Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi DKI Jakarta

No. Ref.: 446/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. Kami mencatat bahwa di dalam butir b dari butir pertama Kepgub 1934/2002 dicantumkan suatu rumusan perhitungan nilai yang kami asumsikan sebagai suatu bentuk kompensasi (mohon merujuk pada butir 3 di atas) ("**Kompensasi**"). Terkait dengan hal ini, kami pernah melakukan konsultasi lisan ke Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta, dan dari konsultasi tersebut kami mendapatkan konfirmasi bahwa Kompensasi merupakan alternatif dari Sanksi, dan dalam hal pengembang dikenakan kewajiban Kompensasi maka pengembang tidak lagi dibebani oleh Sanksi.

Dari kajian kami terhadap Kepgub 1934/2002, kami tidak menemukan ketentuan yang menghubungkan antara Sanksi dengan Kompensasi. Atas hal ini, kami mohon konfirmasi lebih lanjut mengenai keterkaitan antara Sanksi dengan Kompensasi dan apakah apabila klien kami telah membayar Kompensasi sebesar  $6\% \times \text{Luas Efektif} \times ((\text{NJOP SIPPT Terbit} + \text{NJOP Terakhir}) / 2)$ , klien kami tidak lagi diwajibkan untuk melakukan pembangunan RSM sebagaimana disebut dalam butir 2 (c) butir 1 di atas dan hunian berimbang dalam butir 4 di atas.

2. Dalam hal terhadap klien kami telah diberlakukan Sanksi maupun Kompensasi dikarenakan tidak adanya SP3L, 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?

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.**