



**GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 78 TAHUN 2020

TENTANG

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 112 TAHUN 2019 TENTANG
TATA CARA PEMENUHAN KEWAJIBAN PEMBIAYAAN DAN PEMBANGUNAN
RUMAH SUSUN MURAH/SEDERHANA MELALUI KONVERSI
OLEH PARA PEMEGANG IZIN PEMANFAATAN RUANG**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

Menimbang: a. bahwa untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan pemenuhan kewajiban pembiayaan dan pembangunan rumah susun murah/ sederhana melalui konversi dan untuk menyesuaikan dengan adanya perubahan nomenklatur Perangkat Daerah, maka Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemenuhan Kewajiban Pembiayaan Dan Pembangunan Rumah Susun Murah/ Sederhana Melalui Konversi Oleh Para Pemegang Izin Pemanfaatan Ruang perlu diubah;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemenuhan Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan Rumah Susun Murah/ Sederhana Melalui Konversi oleh Para Pemegang Izin Pemanfaatan Ruang;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 112 TAHUN 2019 TENTANG TATA CARA PEMENUHAN KEWAJIBAN PEMBIAYAAN DAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN MURAH/SEDERHANA MELALUI KONVERSI OLEH PARA PEMEGANG IZIN PEMANFAATAN RUANG.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemenuhan Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan Rumah Susun Murah/Sederhana Melalui Konversi oleh Para Pemegang Izin Pemanfaatan Ruang (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2019 Nomor 73007), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah Susun Murah/Sederhana yang selanjutnya disebut RSM/S adalah satuan rumah susun yang dibangun dengan luas unit satuan rumah susun maupun harga yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Izin Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat IPR adalah perizinan tata ruang yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada orang perorangan, badan hukum dan/atau lembaga berupa Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah, Izin Penunjukan Penggunaan Tanah atau Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang.
3. Pemegang IPR adalah orang perorangan, badan hukum dan/atau lembaga yang memiliki kewajiban membiayai dan membangun RSM/S dan/atau sanksi Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan dalam IPR.
4. Nilai Konversi RSM/S adalah penetapan nilai atas kewajiban membiayai dan membangun RSM/S yang dipakai sebagai acuan untuk pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum ataupun bentuk lainnya.
5. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
6. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
7. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
8. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

9. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
 10. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
 11. Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup adalah Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekretaris Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
 12. Badan Pengelolaan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPAD adalah Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
 13. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
 14. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
 15. Unit Kerja pada Perangkat Daerah adalah Unit Kerja pada Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta
2. Ketentuan Pasal 5 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (1) Pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a diutamakan pada lahan milik Pemerintah Daerah.
 - (2) Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b dapat berupa:
 - a. pembangunan konstruksi diutamakan pada lahan milik Pemerintah Daerah; dan/atau
 - b. pembangunan konstruksi berikut pengadaan tanah.
 - (3) Pengadaan barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c dapat berupa:
 - a. pengadaan barang berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak; dan/atau
 - b. pengadaan barang dalam rangka melengkapi pembangunan RSM/S dan/atau Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
3. Ketentuan Pasal 9 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

- (1) Pemegang IPR mengajukan permohonan penyelesaian pemenuhan kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S melalui konversi kepada Gubernur cq. Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup serta ditembuskan kepada Biro Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekretariat Daerah Provinsi DKI Jakarta disertai dengan kelengkapan persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1).

- (2) Terhadap pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup dibantu oleh Perangkat Daerah terkait memverifikasi kelengkapan persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan mengoordinasikan usulan penyelesaian pemenuhan kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S melalui konversi beserta perhitungan Nilai Konversi RSM/S.
- (3) Usulan penyelesaian pemenuhan kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S melalui konversi beserta perhitungan Nilai Konversi RSM/S sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam berita acara perhitungan nilai konversi dan menjadi bahan pertimbangan dalam rapat pimpinan yang membahas mengenai perizinan pemanfaatan ruang, untuk mendapatkan persetujuan Gubernur.
- (4) Apabila Gubernur menyetujui usulan penyelesaian pemenuhan kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S melalui konversi beserta perhitungan Nilai Konversi RSM/S sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka DPMPSTSP memproses dan menerbitkan Izin Prinsip Konversi Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan RSM/S paling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak rapat pimpinan yang membahas mengenai perizinan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Izin Prinsip Konversi Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan RSM/S sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit memuat hal sebagai berikut:
 - a. persetujuan penyelesaian pemenuhan kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S melalui konversi;
 - b. besaran nilai konversi; dan
 - c. jangka waktu izin prinsip.
- (6) Terhadap usulan penyelesaian pemenuhan kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S melalui konversi yang telah mendapatkan persetujuan Gubernur dalam rapat pimpinan yang membahas mengenai perizinan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup dibantu oleh Perangkat Daerah terkait melakukan pembahasan usulan bentuk konversi berdasarkan surat usulan Perangkat Daerah.
- (7) Hasil pembahasan usulan bentuk konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam berita acara usulan bentuk konversi dan menjadi bahan pertimbangan dalam rapat pimpinan yang membahas mengenai perizinan pemanfaatan ruang, untuk mendapatkan persetujuan Gubernur.

- (8) Apabila Gubernur menyetujui usulan bentuk konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (6), maka DPMPTSP memproses dan menerbitkan Izin Prinsip Pelaksanaan Bentuk Konversi paling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak rapat pimpinan yang membahas mengenai perizinan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (7).
- (9) Izin Prinsip Pelaksanaan Bentuk Konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) paling sedikit memuat hal sebagai berikut:
- a. besaran nilai konversi;
 - b. bentuk konversi berikut lokasi; dan
 - c. jangka waktu pemenuhan kewajiban yang meliputi antara lain proses perencanaan, perizinan, pelaksanaan pembangunan, dan serah terima.
- (10) Dalam hal Gubernur tidak menyetujui usulan penyelesaian pemenuhan kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S melalui konversi beserta perhitungan Nilai Konversi RSM/S sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan usulan bentuk konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (7), maka Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup mengoordinasikan pembahasan kembali dibantu oleh Perangkat Daerah terkait.
- (11) Pemegang IPR yang telah memperoleh Izin Prinsip Konversi Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan RSM/S sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diberikan SLF sementara dan/atau perijinan lainnya dengan memperhatikan kewajiban lainnya dan sesuai Peraturan Gubernur mengenai Pelayanan Perijinan dan Non-Perijinan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (12) Nilai Konversi RSM/S yang telah ditetapkan dalam Izin Prinsip Konversi Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan RSM/S sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai Piutang Daerah pada Laporan Keuangan DPMPTSP.
4. Ketentuan Pasal 10 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

- (1) Penyelesaian pemenuhan kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S melalui konversi oleh Pemegang IPR, dapat dilakukan secara konsolidasi oleh beberapa Pemegang IPR.
- (2) Penyelesaian pemenuhan kewajiban secara konsolidasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan usulan dan pembahasan oleh Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup bersama Perangkat Daerah terkait.

5. Ketentuan Pasal 12 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12

- (1) Perhitungan pemenuhan kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S melalui konversi dengan rumus sebagai berikut:

$$N = 6\% \times L \times \frac{(NJOP_{\text{Terbit}} + NJOP_{\text{Terakhir}})}{2}$$

Keterangan:

N = Nilai konversi

L = Luas lahan efektif

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak Bumi

$NJOP_{\text{Terbit}}$ = NJOP pada saat diterbitkannya IPR, dalam hal penyempurnaan/ perpanjangan IPR, maka NJOP yang digunakan adalah NJOP tahun penyempurnaan/perpanjangan IPR

$NJOP_{\text{Terakhir}}$ = NJOP terakhir yang digunakan dalam perhitungan adalah NJOP tahun pengajuan surat permohonan pemenuhan pada lokasi IPR

- (2) Luas lahan efektif sebagaimana dimaksud ayat (1) dihitung oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
- a. dalam hal kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S yang bersumber dari pengenaan kewajiban persyaratan pembebasan lokasi/lahan dengan kondisi lapangan dan/atau menurut rencana kota berada pada subzona hunian, maka besaran luas lahan efektif dihitung berdasarkan luas lahan dalam IPR dengan kondisi lapangan dan/atau sesuai subzona hunian; atau
 - b. dalam hal kewajiban pembiayaan dan pembangunan RSM/S yang bersumber dari pengenaan kewajiban tambahan karena pembebasan lokasi/lahan yang dilakukan tanpa terlebih dahulu memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan, maka besaran luas lahan efektif dihitung berdasarkan luas lahan dalam IPR yang telah dilakukan pembebasan lokasi/lahan tanpa terlebih dahulu memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan dikurangi luas lahan yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam hal lahan efektif terdapat lebih dari 1 (satu) Nomor Objek Pajak, maka penentuan nilai NJOP dihitung berdasarkan nilai rata-rata NJOP yang diinformasikan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan Pendapatan Daerah.

6. Ketentuan Pasal 14 dihapus.

7. Ketentuan Pasal 15 dihapus.

8. Ketentuan Pasal 16 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

- (1) Perangkat Daerah yang mengusulkan bentuk konversi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 bertanggung jawab terhadap:
 - a. dokumen perencanaan/standar teknis yang dibutuhkan untuk bentuk konversi;
 - b. pengusulan jangka waktu perencanaan, perizinan, hingga pelaksanaan pembangunan dan/atau jangka waktu penyediaan barang;
 - c. pengendalian teknis proses pelaksanaan pembangunan dan/atau proses penyediaan barang;
 - d. pengajuan permohonan perizinan yang dibutuhkan atas bentuk konversi; dan
 - e. penyampaian laporan kemajuan pelaksanaan pembangunan secara berkala kepada Gubernur dan ditembuskan ke Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup.
 - (2) Perangkat Daerah yang memiliki tugas dan fungsi terkait dengan pengendalian pelaksanaan bentuk konversi wajib memprioritaskan percepatan proses perizinan dan/atau rekomendasi teknis yang dibutuhkan.
 - (3) Laporan kemajuan pelaksanaan pembangunan secara berkala sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf e termasuk menyampaikan hasil penelitian teknis dan verifikasi atas kendala dan permasalahan apabila terdapat pembangunan yang tidak terlaksana dan/atau tidak sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Persetujuan Prinsip Gubernur atau Izin Prinsip Pelaksanaan Bentuk Konversi.
 - (4) Dalam hal terdapat pembangunan yang tidak terlaksana atau terlaksana namun melampaui jangka waktu yang disebabkan oleh Pemerintah Daerah, maka ditindaklanjuti melalui peninjauan kembali Persetujuan Prinsip Gubernur atau Izin Prinsip Pelaksanaan Bentuk Konversi.
 - (5) Dalam hal terdapat pembangunan yang tidak terlaksana atau terlaksana namun melampaui jangka waktu yang disebabkan oleh pemegang izin prinsip, maka terhadap pemegang izin prinsip tersebut dapat diberikan sanksi administrasi.
9. Ketentuan Pasal 18 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Dalam hal terdapat selisih nilai bentuk konversi antara perhitungan Nilai Konversi RSM/S dalam Izin Prinsip Pelaksanaan Bentuk Konversi dengan hasil perhitungan oleh Kantor Jasa Penilai Publik, penyelesaiannya dikoordinasikan Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup untuk dilakukan pembahasan usulan bentuk konversi tambahan berdasarkan surat usulan Perangkat Daerah.

- (2) Hasil pembahasan usulan bentuk konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara usulan bentuk konversi tambahan dan menjadi bahan pertimbangan dalam rapat pimpinan yang membahas mengenai perizinan pemanfaatan ruang, untuk mendapatkan persetujuan Gubernur.
 - (3) Apabila Gubernur menyetujui usulan bentuk konversi tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka DPMPSTSP memproses dan menerbitkan Izin Prinsip Pelaksanaan Bentuk Konversi Tambahan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak rapat pimpinan yang membahas mengenai perizinan pemanfaatan ruang.
10. Ketentuan ayat (2) Pasal 20 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20

- (1) Pelaksanaan sanksi administrasi diatur dalam Peraturan Gubernur mengenai Pengenaan Sanksi Administrasi Kepada Pemegang Izin dan/atau Non Izin Pemanfaatan Ruang yang Tidak Melaksanakan Penyerahan Kewajiban.
- (2) Pencabutan izin dan penghentian kegiatan dapat ditinjau kembali dengan penetapan perhitungan nilai bentuk konversi berdasarkan NJOP tahun berjalan setelah adanya rapat pimpinan yang membahas mengenai perizinan pemanfaatan ruang.

Pasal II

1. Terhadap pemegang IPR yang telah memperoleh Persetujuan Prinsip Gubernur mengenai Konversi Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan RSM/S dalam bentuk dana namun belum menunaikan kewajiban, maka penyelesaian kewajiban mengikuti ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini.
2. Terhadap pemegang IPR yang telah memperoleh perhitungan besaran Nilai Konversi RSM/S berdasarkan berita acara, maka besaran nilai tersebut dapat digunakan sebagai dasar usulan bentuk konversi.
3. Terhadap pemegang IPR yang telah mendapatkan persetujuan Gubernur dalam rapat pimpinan yang membahas mengenai perizinan pemanfaatan ruang terkait bentuk konversi, maka tetap diterbitkan Persetujuan Prinsip dari Gubernur dan penyelesaian kewajiban mengikuti ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini.

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini, dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 12 Agustus 2020

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 14 Agustus 2020

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2020 NOMOR 73010

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,


YAYAN YUHANAH
NIP196508241994032003