



GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 1 TAHUN 2022

TENTANG

INSENTIF PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN UMUM MILIK TANPA UANG MUKA
DAN RUMAH SUSUN UMUM SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa untuk mendorong pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat melalui penyediaan rumah susun umum yang terjangkau, perlu diberikan insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum;
- b. bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf a, mekanisme pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum perlu diatur dengan Peraturan Gubernur;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Insentif Pembangunan Rumah Susun Umum Milik Tanpa Uang Muka dan Rumah Susun Umum Sewa;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia Jakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
3. 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
6. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 30);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG INSENTIF PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN UMUM MILIK TANPA UANG MUKA DAN RUMAH SUSUN UMUM SEWA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan dorongan terhadap upaya pelaksanaan kegiatan yang melampaui ketentuan minimal yang dipersyaratkan sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang dan atau memberikan percepatan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki nilai tambah pada zona yang perlu didorong pengembangannya.
2. Rumah Susun Umum adalah hunian vertikal yang dapat diakses oleh masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi dalam mengakses hunian.
3. Rumah Susun Umum Milik Tanpa Uang Muka adalah Rumah Susun Umum hunian vertikal yang dapat diakses oleh masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi dalam mengakses hunian dengan menerapkan konsep perolehan tanpa uang muka.
4. Rumah Susun Umum Sewa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah dan status penguasaannya sewa.
5. Lahan Perencanaan adalah luas lahan efektif yang dikuasai dan/atau direncanakan untuk kegiatan pemanfaatan ruang, dapat berbentuk super blok, blok, sub blok dan/atau perpetakan.

6. Pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang perseorangan atau badan hukum dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
7. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Provinsi DKI Jakarta adalah provinsi yang mempunyai kekhususan dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah karena kedudukannya sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
8. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan Perangkat Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
9. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi DKI Jakarta yang karena jabatannya berkedudukan juga sebagai wakil Pemerintah di wilayah Provinsi DKI Jakarta.
10. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta.
11. Badan Usaha Milik Daerah adalah Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta.

BAB II

INSENTIF PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN UMUM

Pasal 2

- (1) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memberikan Insentif kepada Pelaku Pembangunan yang membantu pembangunan Rumah Susun Umum sesuai kebutuhan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- (2) Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
 - a. Rumah Susun Umum Milik Tanpa Uang Muka; dan
 - b. Rumah Susun Umum Sewa.
- (3) Pelaku Pembangunan dapat diberikan Insentif setelah menyelesaikan kewajiban perizinan pemanfaatan ruang pada lokasi yang dimohon.
- (4) Lokasi penerima Insentif untuk pembangunan Rumah Susun Umum adalah lokasi/lahan dengan kriteria sebagai berikut:
 - a. tidak termasuk pada kawasan berorientasi transit yang sudah memiliki panduan rancang kota;
 - b. tidak termasuk pada kawasan teknik pengaturan zonasi kode a dan/atau kode g;

- c. telah didukung oleh infrastruktur dasar yang paling sedikit meliputi:
 - 1. memenuhi layanan air bersih, listrik, jalan eksisting dengan ruang milik jalan selebar 10 m (sepuluh meter);
 - 2. memiliki akses jalan yang baik paling sedikit berupa jalan yang dapat dilalui oleh mobil pemadam kebakaran dan penanggulangan bencana.
- d. penambahan luas lantai yang dapat dimanfaatkan pada lahan penerima sesuai dengan ketentuan pelaksanaan kegiatan pada sub zona rencana tata ruang; dan
- e. berada pada kawasan dengan kerentanan bencana rendah disertai dengan mitigasi untuk mengurangi resiko bencana.

Pasal 3

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum dilakukan dengan:
 - a. pembangunan konstruksi Rumah Susun Umum Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b beserta fasilitasnya di lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, untuk diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta; atau
 - b. pembangunan Rumah Susun Umum oleh Pelaku Pembangunan di lokasi milik Pelaku Pembangunan.
- (2) Pembangunan Rumah Susun Umum di lokasi milik Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat menggunakan skema:
 - a. pola jual, dengan ketentuan penerima manfaat, spesifikasi teknis unit Rumah Susun Umum, dan batasan harga jual tetap mengikuti ketentuan hunian tanpa uang muka bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
 - b. pola sewa, mengikuti ketentuan penghuni dan harga yang ditetapkan oleh Gubernur bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Daerah.

Pasal 4

- (1) Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b, dapat bekerja sama dengan Pelaku Pembangunan lain untuk melakukan pembangunan Rumah Susun Umum tanpa mengalihkan tanggung jawab Pelaku Pembangunan.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam perjanjian kerja sama dan harus dilampirkan pada saat Pelaku Pembangunan mengajukan proposal pembangunan Rumah Susun Umum.

Pasal 5

- (1) Insentif kepada Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diberikan dalam bentuk intensitas pemanfaatan ruang, berupa:

- a. penambahan luas lantai; atau
 - b. penambahan prosentase koefisien dasar bangunan,
- untuk dapat dimanfaatkan pada Lahan Perencanaan milik Pelaku Pembangunan.
- (2) Pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan penerbitan persetujuan prinsip yang dikeluarkan oleh Gubernur.

Pasal 6

- (1) Insentif penambahan luas lantai terhadap pembangunan konstruksi Rumah Susun Umum Sewa beserta fasilitasnya di lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a diberikan dengan ketentuan, untuk setiap 1 m² (satu meter persegi) luas lantai Rumah Susun Umum yang dibangun diberikan penambahan luas lantai seluas 2 m² (dua meter persegi) pada Lahan Perencanaan milik Pelaku Pembangunan;
- (2) Insentif penambahan luas lantai terhadap pembangunan Rumah Susun Umum oleh Pelaku Pembangunan di lokasi milik Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b, diberikan penambahan luas lantai seluas 3 m² (tiga meter persegi) untuk setiap 1 m² (satu meter persegi) luas lantai Rumah Susun Umum yang dibangun.

Pasal 7

- (1) Insentif berupa penambahan prosentase koefisien dasar bangunan, diberikan paling banyak 20% (dua puluh persen) dari luas tapak bangunan.
- (2) Insentif prosentase koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam hal batasan koefisien dasar bangunan paling banyak 40% (empat puluh persen) sesuai rencana kota.

BAB III

MEKANISME PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN UMUM

Pasal 8

- (1) Pelaku Pembangunan dalam melakukan pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) beserta fasilitas pendukungnya wajib mengikuti syarat minimal spesifikasi teknis.
- (2) Fasilitas pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit meliputi:
 - a. sarana ibadah;
 - b. taman;
 - c. jalan akses masuk;
 - d. utilitas bangunan; dan
 - e. fasilitas lainnya.

- (3) Utilitas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d paling sedikit dilengkapi oleh instalasi air bersih, instalasi listrik, instalasi telepon, instalasi gas, dan instalasi pemadam kebakaran.
- (4) Fasilitas lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan fasilitas yang disiapkan sebagai bentuk adaptasi penghuni rumah susun agar terus berkelanjutan perekonomiannya antara lain fasilitas kios usaha, sentra Usaha Mikro Kecil dan Menengah, dan Balai Latihan Kerja dengan tema yang menyesuaikan dengan kebutuhan penghuni rusun.
- (5) Spesifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas.
- (6) Pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum yang membangun Rumah Susun Umum tidak sesuai dengan spesifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan Insentif pembangunan Rumah Susun Umum.

Pasal 9

- (1) Pelaku Pembangunan wajib menyelesaikan pembangunan Rumah Susun Umum dalam jangka waktu penyelesaian paling lama 16 (enam belas) bulan terhitung sejak tanggal diterbitkannya persetujuan bangunan gedung Rumah Susun Umum.
- (2) Untuk dapat memperoleh Insentif atas pembangunan Rumah Susun Umum, Pelaku Pembangunan harus sudah membangun Rumah Susun Umum berupa hunian vertikal dengan konstruksi sudah terbangun paling sedikit 4 (empat) lantai.
- (3) Pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum yang membangun Rumah Susun Umum melebihi jangka waktu penyelesaian pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan Insentif pembangunan Rumah Susun Umum dan pengembalian pemenuhan intensitas melalui penyerahan lahan pengganti yang dapat dimanfaatkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 10

Dalam hal Pelaku pembangunan telah menyelesaikan pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), Dinas melakukan penelitian teknis terhadap kualifikasi dan kesesuaian spesifikasi teknis Rumah Susun Umum beserta fasilitasnya untuk dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Teknis dan Berita Acara Pemeriksaan Fisik.

Pasal 11

- (1) Dalam hal pelaku Pembangunan telah menyelesaikan pembangunan konstruksi Rumah Susun Umum beserta fasilitasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf e, diserahkan kepemilikannya kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Berita Acara Serah Terima untuk dicatat menjadi aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

- (2) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang pengelolaan aset daerah.

Pasal 12

- (1) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mencatat penyerahan kepemilikan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 untuk dicatat menjadi aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- (2) Sebelum dilakukan pencatatan, penyerahan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas harus melakukan pemeriksaan yang hasilnya dituangkan dalam:
- a. Berita Acara Penelitian Teknis, diterbitkan oleh Dinas dengan didampingi Perangkat Daerah terkait sesuai tugas dan fungsi; dan
 - b. Berita Acara Pemeriksaan Fisik yang diterbitkan oleh Dinas.
- (3) Kantor Jasa Penilai Publik yang ditugaskan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pengelolaan aset daerah melakukan penilaian terhadap hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan beban biaya ditanggung oleh Pelaku Pembangun.

BAB IV

MEKANISME PEMBERIAN INSENTIF

Pasal 13

- (1) Pelaku Pembangunan mengajukan proposal pembangunan Rumah Susun Umum kepada Gubernur melalui Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, disertai dengan kelengkapan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Kelengkapan persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. fotokopi KTP bagi pemohon perorangan;
 - b. fotokopi akta pendirian badan hukum bagi pemohon berbadan hukum;
 - c. fotokopi NPWP;
 - d. fotokopi surat bukti kepemilikan lahan yang dilegalisasi notaris;
 - e. fotokopi tanda bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan lahan perencanaan tahun berjalan atau 1 (satu) tahun sebelumnya; dan
 - f. fotokopi dokumen perizinan yang pernah diterbitkan.

- (3) Kelengkapan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. gambar arsitektur bangunan termasuk Rumah Susun Umum yang akan dibangun;
 - b. skema pengadaan Rumah Susun Umum;
 - c. rencana pengembangan Lahan Perencanaan dengan sudah mengikutsertakan rencana pembangunan Rumah Susun Umum; dan
 - d. proposal pembangunan Rumah Susun Umum.
- (4) Proposal pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, paling sedikit memuat:
- a. lokasi pembangunan Rumah Susun Umum;
 - b. lokasi lahan Pelaku Pembangunan yang akan memperoleh insentif;
 - c. jenis insentif;
 - d. jadwal pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Umum;
 - e. perjanjian kerja sama para Pelaku Pembangunan dalam hal dilakukan kerja sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4; dan
 - f. perjanjian kerja sama disertai skema pengelolaan dengan Badan Usaha Milik Daerah.

Pasal 14

- (1) Dalam melakukan penilaian atas proposal pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu menghitung besaran insentif yang dimohon.
- (2) Hasil penilaian terhadap proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibahas dalam Rapat Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah dan/atau forum Rapat Pimpinan Gubernur untuk mendapatkan persetujuan Gubernur.
- (3) Proposal pembangunan Rumah Susun Umum yang disetujui oleh Gubernur ditindaklanjuti dengan penerbitan Persetujuan Prinsip Pemberian Insentif Pembangunan Rumah Susun Umum.

BAB V

PEMANTAUAN, EVALUASI, DAN PELAPORAN

Pasal 15

Pelaku Pembangunan mengintegrasikan setiap transaksi penjualan Satuan Rumah Susun Umum secara daring ke dalam sistem informasi perumahan dan permukiman yang dikelola oleh Dinas.

Pasal 16

- (1) Dinas melakukan pemantauan dan evaluasi atas pelaksanaan pembangunan dan pengelolaan Rumah Susun Umum sesuai dengan tugas dan fungsinya.

- (2) Hasil pemantauan dan evaluasi atas pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah dan Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekda Provinsi DKI Jakarta setiap 3 (tiga) bulan sekali atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

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 19 Januari 2022

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES RASYID BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 20 Januari 2022

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

MARULLAH MATALI

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2022 NOMOR 73001

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



YAYAN YUHANA
NIP196508241994032003