



PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 136 TAHUN 2007

TENTANG

PERCEPATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAKA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat perkotaan, pemerintah telah merencanakan untuk menyelenggarakan percepatan pembangunan rumah susun sederhana 1.000 tower yang sebagian pembangunannya dilaksanakan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- b. bahwa pengembangan kota ke depan diarahkan secara vertikal pada kawasan peremajaan lingkungan dan pembangunan baru yang bersifat kawasan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
5. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
6. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara;
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;

8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
9. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
11. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.
12. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
13. Keputusan Presiden Nomor 22 Tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
17. Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Nomor 01/M.EKON/03/2007 tentang Organisasi dan Tata Kerja Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan;
18. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1975 tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
19. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
20. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
21. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2001 tentang Bentuk Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
22. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah;
23. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
24. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

25. Keputusan Gubernur Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PERCEPATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
3. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Gubernur adalah Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Asisten Pembangunan adalah Asisten Pembangunan Sekda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Kepala Dinas Tata Kota adalah Kepala Dinas Tata Kota Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Kepala Dinas Perumahan adalah Kepala Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
8. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang berfungsi untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
9. Rumah Susun Sederhana yang selanjutnya disingkat dengan Rusuna adalah rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
10. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat dengan Sarusun adalah unit hunian rumah susun yang dihubungkan dan mempunyai akses ke selasar/koridor/lobi dan lantai lainnya dalam bangunan rumah susun, serta akses ke lingkungan dan jalan umum.

11. Lokasi adalah bidang/lahan yang dikuasai instansi Pemerintah dan/atau swasta guna kepentingan penataan atau pengembangan kawasan/areal yang didalamnya terdapat aset milik Pemerintah daerah dan fasilitas kepentingan umum.
12. Lingkungan adalah bagian wilayah kota merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan tertentu dalam suatu pengembangan kota secara keseluruhan.
13. Sifat lingkungan adalah sifat suatu lingkungan ditinjau dari segi kependudukan, aktivitas ekonomi dan nilai tanah.
14. Pola Sifat Lingkungan adalah pengelompokan lokasi lingkungan-lingkungan yang sama sedemikian rupa sehingga membentuk suatu pola sesuai dengan rencana kota.
15. Daerah Perencanaan adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya menurut dan yang sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu.
16. Intensitas pemanfaatan lahan adalah perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu.
17. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan KLB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana kota.
18. Prasarana dan Sarana Rumah Susun adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan rumah susun dapat berfungsi sebagaimana mestinya, yang antara lain berupa jaringan jalan dan utilitas umum, jaringan pemadam, kebakaran, tempat sampah, parkir, saluran drainase, tangki septik, sumur resapan, rambu penuntun dan lampu penerangan luar.
19. Utilitas Umum adalah pelayanan yang diberikan oleh kabupaten/kota berupa penyambungan jaringan listrik, air minum, telepon dan gas.
20. Lingkungan dengan KDB rendah adalah lingkungan dengan tapak bangunan pada lantai dasar maksimal sebesar 20% dari daerah perencanaan.
21. Insentif dan/atau kemudahan perizinan adalah pemberian dari Pemerintah Daerah kepada perusahaan pembangunan perumahan di bidang rumah susun sederhana dalam bentuk antara lain penyediaan sarana, prasarana, pemberian bantuan teknis dan fasilitasi, keringanan biaya dan kemudahan dalam memperoleh izin pembangunan rumah susun sederhana.
22. Satuan Kerja Perangkat Daerah/Unit Kerja Daerah, yang selanjutnya disingkat dengan SKPD/UKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah/Unit Kerja Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta

23. Peremajaan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan mengadakan pembongkaran menyeluruh dalam rangka pembaharuan struktur fisik dan fungsi.
24. Pembangunan Baru adalah pola pengembangan kawasan pada areal tanah yang masih kosong dan/atau belum pernah dilakukan pembangunan fisik.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Maksud disusunnya Peraturan Gubernur ini adalah dalam rangka mempercepat realisasi pembangunan Rusuna bagi masyarakat perkotaan yang bertujuan untuk peningkatan kualitas lingkungan, dengan tersedianya hunian yang layak di kawasan perkotaan.

BAB III

PENETAPAN LOKASI

Pasal 3

- (1) Penetapan lokasi Rusuna dapat diusulkan oleh Pemerintah, Pemerintah daerah, masyarakat maupun pengembang.
- (2) Penetapan lokasi Rusuna harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah mengikuti prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

PERSYARATAN DAN JENIS PERUNTUKAN

Pasal 4

Persyaratan lokasi pembangunan rusuna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 adalah sebagai berikut.

- a. luas lahan efektif rusuna dengan ketentuan sebagai berikut.
 1. untuk Pola Sifat Lingkungan (PSL) padat adalah 3.000 m² (tiga ribu meter persegi);
 2. untuk Pola Sifat Lingkungan (PSL) kurang padat adalah 6.000 m² (enam ribu meter persegi);
 3. untuk Pola Sifat Lingkungan (PSL) tidak padat adalah 12.000 m² (dua belas ribu meter persegi);
- b. tersedianya sarana dan prasarana berupa :
 1. jalan sksisting (ruang manfaat jalan) minimum 6 meter;
 2. jalur angkutan umum menuju lokasi;

3. terjangkau pelayanan jaringan utilitas umum antara lain listrik dan air bersih.
- c. berada pada kawasan permukiman lingkungan dan pembangunan baru;
- d. terdapat pembangunan Rusuna pada kawasan permukiman, maka masyarakat yang tinggal pada kawasan tersebut mendapat prioritas untuk menempati Rusuna yang akan dibangun dan dikembangkan;
- e. pola pengembangan dan pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf d dilaksanakan berdasarkan konsep penataan kawasan;
- f. terhadap pembangunan Rusuna yang dilakukan dalam skala kecil, pembangunannya harus menjadi bagian dari pengembangan kawasan yang diarahkan secara terpadu;
- g. diwajibkan menyediakan ruang terbuka/lapangan terbuka minimal 20% dari luas daerah perencanaan untuk penyelamatan bencana (evakuasi), yang memberikan manfaat optimal terhadap unsur keamanan dan perlindungan sesuai dengan ketentuan teknis penanggulangan bencana, yang diperhitungkan dalam kewajiban penyediaan Koefisien Dasar f+jau (KDH);
- h. berada di luar kawasan keselamatan operasi penerbangan.

Pasal 5

Pembangunan Rusuna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat dilaksanakan pada semua jenis peruntukan kecuali pada peruntukan Penyempurna Hijau, Suka Fasilitas Umum, Prasarana dan Kawasan Pemugaran.

BAB V

PENERBITAN PERIZINAN DAN/ATAU PEMBERIAN INSENTIF

Pasal 6

- (1) Pemerintah daerah dapat memberlakukan percepatan dalam hal penerbitan perizinan dan/atau pemberian insentif dalam rangka pembangunan rusuna di Daerah.
- (2) Percepatan penerbitan perizinan dan/atau pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya dilakukan oleh SKPD/UKPD terkait.
- (3) Pemberian insentif intensitas untuk pembangunan rusuna sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diberikan kelonggaran berupa pelampauan KLB.

- (4) Pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diberikan sampai dengan 6,0 (enam koma nol) sepanjang memenuhi keserasian lingkungan dan ketentuan teknis lainnya, khususnya pada kawasan yang memerlukan penempatan kembali (resettlement).
- (5) Pemerintah dan Pemerintah Daerah memberikan insentif pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur) dan fasilitas umum/fasilitas sosial (berupa sarana pendidikan mulai dari tingkat sekolah dasar) guna mendukung pembangunan serta penyelenggaraan kehidupan masyarakat.
- (6) Pemberian insentif pemanfaatan ruang komersil dan ruang sosial sebagai fasilitas penunjang rusuna dapat diperkenankan sampai dengan maksimal 3 (tiga) lantai mulai dari lantai dasar dengan luasan maksimal 10% (sepuluh persen) dari luas seluruh lantai bangunan yang direncanakan.
- (7) Percepatan penerbitan perizinan dan/atau pemberian insentif oleh SKPD/UKDP terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada ketiga/pengembang yang melaksanakan pembangunan rusuna di Daerah.
- (8) Mekanisme, bentuk dan jenis percepatan penerbitan perizinan dan/atau pemberian insentif harus menyesuaikan serta tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

Selain ketentuan khusus penerbitan perizinan dan/atau pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, dapat diberikan keringanan atau pembebasan terhadap pengenaan retribusi atas pelayanan yang dimohonkan melalui prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PEMBINAAN, PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 8

- (1) Pembinaan terhadap pelaksanaan percepatan pembangunan rusuna dikoordinasikan oleh Asisten Pembangunan.
- (2) Pengendalian terhadap pelaksanaan percepatan pembangunan rusuna dilaksanakan oleh Kepala Dinas Tata Kota.
- (3) Pengawasan teknis terhadap pelaksanaan percepatan pembangunan rusuna dilaksanakan oleh Kepala Dinas Perumahan.
- (4) Pengendalian fungsional terhadap pelaksanaan Peraturan Gubernur ini dilakukan oleh aparat pengawasan fungsional sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB VII

KEMITRAAN

Pasal 9

- (1) Pemerintah dan Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pihak ketiga/pengembang dalam memanfaatkan aset yang dimilikinya untuk pembangunan rusuna.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

EVALUASI DAN PELAPORAN

Pasal 10

- (1) Hasil pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dilakukan evaluasi sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.
- (2) Pelaporan dalam rangka percepatan pembangunan rusuna di Daerah dilakukan secara berjenjang dengan tahapan sebagai berikut.
 - a. Pengembangan yang mendapat ketentuan khusus penerbitan perizinan dan/atau pemberian insentif wajib memberikan laporan sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali kepada Gubernur melalui Asisten Pembangunan;
 - b. Gubernur dalam hal ini Asisten Pembangunan melaporkan kegiatan penyelenggaraan pembangunan Rusuna di Daerah kepada Menteri Koordinator bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkantoran melalui Menteri dalam Negeri sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.
- (3) Laporan yang disampaikan oleh pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, sekurang-kurangnya harus memuat tentang :
 - a. laporan ketentuan khusus penerbitan perizinan dan/atau pemberian insentif yang diperoleh;
 - b. laporan pengelolaan dan penyelenggaraan pembangunan Rusuna ; dan
 - c. laporan rencana kegiatan pengembangan Rusuna dimaksud.

BAB IX

SANKSI

Pasal 11

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (4) dikenakan sanksi administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan khusus penerbitan perizinan dan/atau pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 dapat ditinjau kembali apabila :
 - a. pengembangan tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian perizinan dan keringanan atau pembebasan retribusi dalam rangka percepatan pembangunan Rusun di Daerah.
 - b. Bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X

PENUTUP

Pasal 12

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 4 Oktober 2007

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,


SUTIYOSO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 11 Oktober 2007

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,


RITOLA TAS MAYA
NIP 140091657

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2007 NOMOR 137.