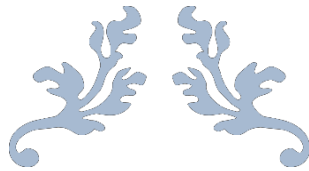




MENCERMATI INSENTIF BAGI PENGEMBANG DAN KONSUMEN RUMAH SUSUN UMUM

**Rumah Susun untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah
Ditinjau dari Berbagai Peraturan Perundang-undangan**

Eddy Marek Leks dan Erinda Resti Goesyen



**Insentif Atau Keringanan Bagi Para Pengembang
Dan Konsumen Terkait Rumah Susun Untuk
Masyarakat Berpenghasilan Rendah**



COPYRIGHT



Office:

Menara Palma 10th Floor Suite 10-03 Jl.
H.R. Rasuna Said Blok X2 Kav.6 Jakarta
Selatan 12950, Indonesia
T: +62 21 5795 7550 F: +62 215795 7551
www.lekslawyer.com

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, distributed, or transmitted in any form or by any means, including photocopying, recording, or other electronic or mechanical methods, without the prior written permission of the publisher, except in the case of brief quotations embodied in critical reviews and certain other noncommercial uses permitted by copyright law.

October 2017

Insentif Atau Keringanan Bagi Para Pengembang Dan Konsumen Terkait Rumah Susun Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Author

Eddy Marek Leks
Erinda Resti Goesyen

ISBN : -

Publisher

Leks&Co

Cover Design & Layout

Leks&Co

Editor :

Leks&Co
Menara Palma 10th Floor, Suite 10-03
Jl. HR Rasuna Said Blok X2 Kav.6
Jakarta 12950, Indonesia
Tel +62 21 57957550
Fax +62 21 57957551
Email : query@lekslawyer.com

Distributor :

Leks&Co Lawyers
Menara Palma 10th Floor, Suite 10-03
Jl. HR Rasuna Said Blok X2 Kav.6
Jakarta 12950, Indonesia
Tel +62 21 57957550
Fax +62 21 57957551
Email : query@lekslawyer.com

First Edition, October 2017

Copyright © 2017 by Leks&Co

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, distributed, or transmitted in any form or by any means, including photocopying, recording, or other electronic or mechanical methods, without the prior written permission of the publisher.

KATA PENGANTAR

Berdasarkan data *backlog* yang diperoleh dari situs Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, bekerja sama dengan Kementerian Keuangan (www.ppdpp.id), pada tahun 2010, secara prosentase, 78% dari Keluarga di Indonesia telah mempunyai rumah tinggal sendiri. Pada tahun 2015, prosentase tersebut meningkat menjadi 82,63%. Di tahun 2010, ada sekitar 13,5 juta keluarga tidak mempunyai rumah. Jumlah ini menurun menjadi 11,3 juta di tahun 2015. Hasil survei ini menunjukkan perbaikan secara nasional. Namun, jika melihat survei berdasarkan provinsi, akan lebih terlihat bahwa pada beberapa provinsi tertentu, *backlog* masih menjadi momok, yaitu antara lain di provinsi DKI Jakarta sebesar 51% dan Kepulauan Riau sebesar 67%. *Backlog* di DKI Jakarta adalah *backlog* terbesar dari seluruh provinsi lain di Indonesia. Tentunya, pembicaraan tentang *backlog* perumahan juga perlu memprioritaskan bagaimana menekan jumlah *backlog* di Jakarta bisa ditekan, selain kota-kota lainnya.

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah susun umum sering dikenal juga dengan nama rusunami atau rumah susun sederhana. Masyarakat berpenghasilan rendah diartikan sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh satuan rumah susun umum.

Tulisan ini secara esensi berupa kompilasi insentif yang tersebar di berbagai sektor peraturan perundang-undangan (i) bagi para pengembang yang mengembangkan rumah susun umum atau rumah susun sederhana dan (ii) konsumen perumahan yang masuk kategori masyarakat berpenghasilan rendah.

Kami berharap kompilasi singkat dan sederhana ini bermanfaat bagi para pengembang dan konsumen yang terlibat dengan rumah susun umum atau rumah susun sederhana. Secara khusus, kami berharap agar para pengembang, setelah mengerti acuan regulasi yang ada, menjadi lebih berani dan yakin untuk mengembangkan rumah susun umum di Indonesia, sehingga jumlah *backlog* semakin diturunkan.

3 Oktober 2017

Eddy Marek Leks

INSENTIF ATAU KERINGANAN BAGI PARA PENGEMBANG DAN KONSUMEN TERKAIT RUMAH SUSUN UNTUK MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

A. Dasar Hukum

1. Pasal 88 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011;
2. Pasal 53 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988;
3. Pasal 3 Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 Tahun 1991;
4. Pasal 2, Pasal 5, dan Pasal 6 Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 27 Tahun 2009;
5. Keputusan Menteri PUPR No. 552 Tahun 2016.

B. Jenis Insentif untuk Pengembang

1. fasilitas dalam pengadaan tanah;
2. fasilitas dalam proses sertifikasi tanah;
3. fasilitas dalam proses perizinan;
4. fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah;
5. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
6. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum

C. Pemberian Insentif Rumah Susun Sederhana (“Rusuna”) di wilayah DKI Jakarta

1. Penetapan lokasi Rusuna dapat diusulkan oleh pengembang sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun, Pemda DKI Jakarta dapat memberikan bantuan pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur) menuju lokasi kepada pengembang.
2. Pembangunan Rusuna dapat diberikan kelonggaran berupa penyesuaian KLB sepanjang tersedia infrastruktur yang memadai, yang terbagi dalam 3 typologi:
 - a. typologi 1 (PSL-Padat): (i) luas daerah perencanaan paling sedikit 4.000 m² dan paling tinggi 30.000 m²; (ii) kepadatan penduduk paling tinggi 3.500 jiwa per hektar dan KLB paling tinggi 3,5; (iii) kepadatan penduduk paling tinggi 4.000 jiwa per hektar dengan KLB paling tinggi 4 diizinkan pada lokasi yang berdekatan dengan terminal/stasiun/halte yang terkait dengan pengembangan sistem angkutan transportasi umum dalam radius 400 meter.
 - b. typologi 2 (PSL Kurang Padat): (i) luas daerah perencanaan paling sedikit 10.000 m² dan paling tinggi 30.000 m²; (ii) kepadatan penduduk paling tinggi 30.000 jiwa per hektar dan KLB paling tinggi 3; (iii) kepadatan penduduk paling tinggi 3.500 jiwa per hektar dengan KLB paling tinggi 3,5 diizinkan pada lokasi yang berdekatan dengan terminal/stasiun/halte yang terkait dengan pengembangan sistem angkutan transportasi umum dalam radius 400 meter.
 - c. typologi 3 (PSL Tidak Padat): (i) luas daerah perencanaan paling sedikit 10.000 m² dan paling tinggi 30.000 m²; (ii) kepadatan penduduk paling tinggi 2.500 jiwa per

hektar dan KLB paling tinggi 2,5; (iii) kepadatan penduduk paling tinggi 3.000 jiwa per hektar dan KLB paling tinggi 3 diizinkan pada lokasi yang berdekatan dengan terminal/stasiun/halte yang terkait dengan pengembangan sistem angkutan transportasi umum dalam radius 400 meter.

D. Ketentuan Harga Jual

Ketentuan luas yang dapat dikategorikan Rusuna dan berhak mendapatkan insentif ialah dengan luas unit minimal 21 m² dan luas unit tersebut tidak melebihi 36 m², dengan batasan harga jual sebagai berikut:

No.	Wilayah	Harga Jual/m ² maks (Rp)	Harga Jual/unit maks (Rp)
1.	Kota Jakarta Barat	8.900.000	320.400.000
2.	Kota Jakarta Selatan	9.200.000	331.200.000
3.	Kota Jakarta Timur	8.800.000	316.800.000
4.	Kota Jakarta Utara	9.600.000	345.600.000
5.	Kota Jakarta Pusat	9.300.000	334.800.000
6.	Kota/Kab Tangerang dan Kota Tangerang Selatan	8.400.000	302.400.000
7.	Kota Depok	8.500.000	306.000.000
8.	Kota/Kab Bogor	8.600.000	309.600.000
9.	Kota/Kab Bekasi	8.400.000	302.400.000
10.	Provinsi Nangroe Aceh Darussalam	8.500.000	306.000.000
11.	Provinsi Sumatera Utara	7.800.000	280.800.000
12.	Provinsi Sumatera Barat	8.800.000	316.800.000
13.	Provinsi Riau	9.500.000	342.000.000
14.	Provinsi Kepulauan Riau	10.000.000	360.000.000
15.	Provinsi Jambi	8.800.000	316.800.000
16.	Provinsi Bengkulu	8.000.000	288.000.000
17.	Provinsi Sumatera Selatan	8.700.000	313.200.000
18.	Provinsi Bangka Belitung	8.900.000	320.400.000
19.	Provinsi Lampung	8.000.000	288.000.000
20.	Provinsi Banten (kecuali Kota/Kab Tangerang dan Kota Tangerang Selatan	7.600.000	273.600.000
21.	Provinsi Jawa Barat (kecuali Kota Depok, Kota/Kab Bogor, Kota/Kab Bekasi	7.300.000	262.800.000

22.	Provinsi Jawa Tengah	7.200.000	259.200.000
23.	DIY Yogyakarta	7.300.000	262.800.000
24.	Provinsi Jawa Timur	7.200.000	259.200.000
25.	Provinsi Bali	8.300.000	298.800.000
26.	Provinsi Nusa Tenggara Barat	7.400.000	266.400.000
27.	Provinsi Nusa Tenggara Timur	8.600.000	309.600.000
28.	Provinsi Kalimantan Barat	9.700.000	349.200.000
29.	Provinsi Kalimantan Tengah	9.400.000	33.400.000
30.	Provinsi Kalimantan Utara	9.800.000	352.800.000
31.	Provinsi Kalimantan Timur	9.900.000	356.400.000
32.	Provinsi Kalimantan Selatan	9.000.000	324.000.000
33.	Provinsi Sulawesi Utara	7.800.000	280.800.000
34.	Provinsi Gorontalo	8.300.000	298.800.000
35.	Provinsi Sulawesi Tengah	6.900.000	248.400.000
36.	Provinsi Sulawesi Tenggara	8.200.000	295.200.000
37.	Provinsi Sulawesi Barat	8.700.000	313.200.000
38.	Provinsi Sulawesi Selatan	7.300.000	262.800.000
39.	Provinsi Maluku	7.600.000	273.600.000
40.	Provinsi Maluku Utara	9.600.000	345.600.000
41.	Provinsi Papua	15.700.000	565.200.000
42.	Provinsi Papua Barat	10.700.000	385.200.000

E. Matriks Insentif/Keringanan

No.	Insentif/Keringanan	Tarif	Syarat dan Ketentuan	Dasar Hukum
Bagi Pengembang				
1.	Keringanan Retribusi Pelayanan Kota; Pelayanan Pekerjaan Umum; Pelayanan Penerangan Jalan Umum dan Sarana Jalan Umum; dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah di Wilayah DKI Jakarta	50% dari retribusi terhutang	Merupakan permohonan pelayanan perizinan pertama dan tidak berlaku untuk permohonan berikutnya pada lokasi yang sama dengan fungsi yang berbeda. Retribusi tersebut diberikan terhadap pembangunan Rusuna yang memenuhi kriteria antara lain: <ul style="list-style-type: none"> a. Rusuna yang dibangun dengan harga terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (“MBR”) yang ditetapkan bersama antara Pengembang dan Pemda DKI Jakarta; b. Rusuna yang dibangun sesuai dengan keserasian lingkungan yang terintegrasi dalam Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRW-C). 	Pasal 1, Pasal 2, dan Pasal 3 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 71 Tahun 2008
2.	Keringanan Pajak Penghasilan (“ PPH ”)	1% PPh dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	Kriteria Rusuna yang dikenakan PPh 1% adalah sesuai dengan kriteria Rusuna yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan PPN sebagaimana diuraikan pada Bagian Huruf F, Tabel Batasan Harga Unit Rusuna yang dibebaskan PPN.	Pasal 2 ayat 1 huruf b dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016
Bagi Konsumen				
3.	Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (“ PPN ”)	0% PPN (bebas PPN)	1. Luas untuk setiap hunian paling sedikit 21 m ² dan tidak melebihi 36 m ² ; 2. Pembangunannya mengacu kepada	Pasal 1 ayat (2) huruf j Peraturan Pemerintah

No.	Insentif/Keringanan	Tarif	Syarat dan Ketentuan	Dasar Hukum
			Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat; 3. Merupakan unit hunian pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan 4. Harga jual tidak melebihi batasan harga jual sebagaimana diuraikan pada Bagian Huruf F, Tabel Batasan Harga Unit Rusuna yang dibebaskan PPN.	No. 81 Tahun 2015, Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 113/PMK.03/2014
4.	Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (“ BPHTB ”) di Wilayah DKI Jakarta	0% BPHTB (bebas BPHTB) untuk wilayah DKI Jakarta	Pembebasan BPHTB diberikan kepada Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli atau pemberian hak baru pertama kali dengan NJOP sampai dengan Rp2.000.000.000 dengan cara mengajukan permohonan.	Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 193 Tahun 2016
5.	Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (“ KPRS ”) Bersubsidi	Suku bunga 5% per tahun sesuai dan diberikan bantuan uang muka sebesar Rp4.000.0	1. Batasan jumlah penghasilan per bulan bagi MBR yang dapat memperoleh KPRS Bersubsidi adalah Rp7.000.000. 2. KPRS Bersubsidi diberikan kepada MBR yang berpenghasilan sebagaimana yang diuraikan diatas dengan ketentuan sebagai berikut: a. nilai KPRS paling banyak sebesar harga jual Rusuna	Pasal 16, Pasal 22, Pasal 37 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21/Prt/M/2

No.	Insentif/Keringanan	Tarif	Syarat dan Ketentuan	Dasar Hukum
		00	<p>dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh bank pelaksana;</p> <p>b. suku bunga KPRS paling tinggi 5% per tahun sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;</p> <p>c. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu kredit (<i>fixed rate mortgage</i>) dengan metode perhitungan bunga tahunan (<i>annuity</i>) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana;</p> <p>d. jangka waktu KPRS disepakati oleh bank pelaksana dan MBR yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh MBR atau paling lama 20 tahun;</p> <p>e. membeli Rusuna dengan harga jual tidak melebihi batasan harga jual yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri;</p> <p>f. akan menghuni Rusuna sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima;</p> <p>g. tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan Rusuna dengan bentuk perbuatan hukum</p>	016 dan Kepmen PUPR No. 552 Tahun 2016

No.	Insentif/Keringanan	Tarif	Syarat dan Ketentuan	Dasar Hukum
			<p>apapun, kecuali: (i) debitur/nasabah meninggal dunia (pewarisan); (ii) penghunian telah melampaui 20 tahun; atau (iii) pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan</p> <p>h. belum pernah menerima subsidi perolehan kepemilikan rumah susun/tapak dari Pemerintah.</p>	

F. Tabel Batasan Harga Unit Rusuna yang dibebaskan PPN

No.	Zona	Tahun 2017	Tahun 2018
1.	Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi)	Rp123.000.000	Rp130.000.000
2.	Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi)	Rp141.000.000	Rp148.000.000
3.	Sumatera (kecuali Kep. Riau dan Bangka Belitung)	Rp123.000.000	Rp130.000.000
4.	Kalimantan	Rp135.000.000	Rp142.000.000
5.	Sulawesi	Rp129.000.000	Rp136.000.000
6.	Maluku dan Maluku Utara	Rp141.000.000	Rp148.500.000
7.	Bali dan Nusa Tenggara	Rp141.000.000	Rp148.500.000
8.	Papua dan Papua Barat	Rp193.500.000	Rp205.000.000
9.	Kep. Riau dan Bangka Belitung	Rp129.000.000	Rp136.000.000

Our Partners



EDDY LEKS is the founder and managing partner of Leks&Co. With a legal career in mind, he started his experience in the practice areas of general corporate/commercial and commercial dispute resolution. Afterwards, he joined Hadiputranto, Hadinoto & Partners (HHP), an affiliated law office of Baker & McKenzie. There he worked in the capital market, general corporate/commercial, taxation, foreign investment and customs division. He left HHP to join PT Lippo Karawaci Tbk, one of the largest property and real estate development and investment companies in Indonesia, where he rose to become a legal senior manager. His main responsibilities were to manage the company's general corporate/commercial issues, build-operate-transfer projects and acquisition of shares and assets for property projects. He was one of the company's youngest legal managers when he joined.

Eddy Leks specializes in real estate law, mergers acquisition and commercial dispute resolution. His writings have been published in many prominent publications locally and internationally, such as *Forbes Indonesia*, *Property&Bank*, *Kontan*, *LAWASIA Journal*, the International Bar Association Real Estate Newsletter, *Jurnal Hukum Bisnis*, *The Institutional Real Estate Letter – Asia Pasific*, and Indonesian chapter of *The Real Estate Review*, published by Law Business Research. He is also invited to speak at many events, locally and internationally, on real estate law, foreign investment, bankruptcy, lease agreement, and other law matters. He was involved as Chairman of Analysis and Evaluation of Laws on Public Housing, a program by National Legal Development Body, to provide input and report to be used by the government of Indonesia to rectify conflicting regulations and to facilitate housings for the low-income communities.

Eddy Leks is recommended by asialaw Profiles, Legal 500, Chambers and Partners in the field of real estate in Indonesia. He is also recommended on corporate and M&A by asialaw Profiles and Legal 500. The latter also recommends him on commercial dispute resolution. He was nominated as one of the finalist to receive BMW Award Managing Partner of the Year by ALB Indonesia Law Awards 2015. Further, he is also awarded as asialaw Leading Lawyer and Euromoney Expert Guides in the field of construction and real estate. He is identified as the first and the only Indonesian lawyer by Who's Who Legal 2014 in the field of real estate. Further, he is also awarded as mergers and acquisition lawyer of the year by Finance Monthly Global Awards 2014.

Eddy holds a certificate in international trade and finance (CITF). In additions, he holds two postgraduate degrees as masters of law from Universitas Gadjah Mada and University of London with a specialization on International Dispute Resolution.



IVOR IGNASIO PASARIBU is the partner of Leks&Co Law Firm. He graduated from the University of Atma Jaya Jakarta, Faculty of Law. He is recommended by Asialaw Profiles in the field of real estate, and Legal 500 in the field of merger and acquisition. He involves in a wide range of commercial litigation and arbitration, including civil litigation, fraud related to business transactions, commercial disputes, and bankruptcy related litigation. He also undertakes a broad range of real estate and property related transactions, as well general

corporate matters in Leks&Co.

Having a keen interest in intellectual property matters, he also focuses on intellectual property works and licensed as an Intellectual Property Consultant. Apart from his activities in the office, he taught as a visiting lecturer at Pelita Harapan University.

Counsel



IVAN ARI has been practicing as a lawyer for more than 10 years. He began his law career by handling a wide range of cases in litigation, civil and/or criminal law. He initially joined Atma Nagara & Partners on his first professional lawyer as an associate where his main role was to resolve legal cases in the areas of criminal law, civil law, and corporate law.

He afterwards joined Hermanus Winarto & Rekan. Not long after that, he joined Leks&Co for more than 4 years. His responsibility is on commercial dispute resolution, including disputes on condominium association formation, land ownership, breach of contract. He was also involved on a criminal defense investigation. During his term in Leks&Co, he was also involved on several corporate matters, such as giving a legal opinion, writing and teaching on real estate law and business-related laws, and performing legal audit.

While still running his own practice, he rejoins Leks&Co assisting the firm as Counsel on any commercial dispute cases that the firm has from time to time.



MARTHINE PANTOUW has been practicing law since she graduated from Faculty of Law University of Indonesia in 2002. She started the first 7 (seven) years of her career working in Dermawan Nugroho & Co (later became DNC Law Firm), one of Indonesia's most leading firms where she handled many projects which include corporate commercial, litigations and disputes resolutions, as well as IPR enforcement. As a junior lawyer in the firm, she was entrusted to handle high profile litigation cases (some of them were named the biggest cases of the year by hukumonline.com). After completing her Dual Degree Master of Laws (LL.M) from New York University and National University of Singapore, she joined PT Lippo Karawaci Tbk, one of the leading property companies in Indonesia as Head of Litigation where she is in charge in solving disputes within the company's three main business units: project and development, healthcare, hospitality and leisure. While in hospitality and leisure unit which known as Aryaduta Group, she is the key role for any legal matters arising within the unit including but not limited to general corporate matters as well as any dispute resolution and intellectual property issues. Prior to returning back to private practice, she was entrusted as Senior Corporate Counsel for South East Asia in Schneider Electric, one of the biggest energy management multi-national companies where she was in charge mostly in its manufacturing sector, foreign investment, IPR enforcement, construction-related contracts as well as mergers and acquisition. Currently, returning back to private practice, she has been advising and assisting many multi-national and local companies as well as technology start-ups in foreign investment, litigation and arbitration, mergers and acquisition and other commercial matters. In her free time, she is assisting some orphanages in legal matters pro bono.