



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERMASALAHAN IMPLEMENTASI KEBIJAKAN  
PEMERINTAH PUSAT PADA PEMERINTAH DAERAH  
STUDI KASUS PERMOHONAN KERINGANAN DENDA  
RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN PROGRAM  
1000 TOWER RUSUNAMI**

**SKRIPSI**

**DAMAR LITAWATI MUSTIKA  
NPM : 1006811311**

**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI (S1) EKSTENSI  
DEPOK  
JULI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERMASALAHAN IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMERINTAH  
PUSAT PADA PEMERINTAH DAERAH  
STUDI KASUS PERMOHONAN KERINGANAN DENDA RETRIBUSI  
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN PROGRAM 1000 TOWER RUSUNAMI**

**SKRIPSI**

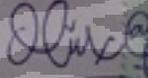
**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi**

**DAMAR LITAWATI MUSTIKA  
NPM : 1006811311**

**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI (S1) EKSTENSI  
KEKHUSUSAN AKUNTANSI  
DEPOK  
JULI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Damar Litawati Mustika  
NPM : 1006811311  
Tanda Tangan :   
Tanggal : 16 Juli 2012



## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Damar Litawati Mustika  
NPM : 1006811311  
Program Studi : Ekstensi Akuntansi  
Kekhususan : -  
Judul Skripsi :

Indonesia : Permasalahan Implementasi Kebijakan Pemerintah Pusat Pada Pemerintah Daerah Studi Kasus Permohonan Keringanan Denda Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Program 1000 Tower Rusunami

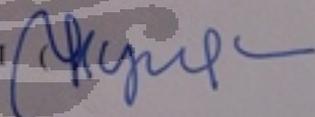
Inggris : *Problems of Implementations Central Government Policy on Local Government Government Case Studies of request Retribution waivers of Penalty Building Permit Retribution for 1000 Tower Rusunami Program*

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi S1 - Ekonomi Akuntansi, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Ketua : Machmudin Eka P. S.E., Ak., M.AK (  )

Pembimbing : Emi Bahtiar, S.E M.Com (  )

Anggota Penguji : Tb. M. Yusuf Khudri, S.E, M.TI (  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 17 Juli 2012

KPS Ekstensi Akuntansi

Sri Nurhayati, M.M., S.A.S  
NIP 196003171986022001

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmatNya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penyusunan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu dan Bapak Penulis yang selalu memberikan dukungan moral dan materil, yang selalu mendukung dan memberikan semangat yang luar biasa. Tanpa mereka penulis bukanlah siapa-siapa. Terimakasih atas doa siang dan malam yang selalu Ibu dan Bapak berikan.
2. Bapak Emil Bachtiar, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran di dalam mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini dan juga Bapak Machmudin Eka Prasetya dan Bapak TB M Yusuf Khudri sebagai penguji skripsi ini.
3. AA Raya, Gita, Medi, Gilang Kak Echa, Rasya sayangnya ateu, dan Marsya, terimakasih untuk hari-hari yang menyenangkan di dalam Rumah. Rumah menjadi bukan sekedar rumah dan keluarga menjadi bukan hanya sekedar keluarga.
4. Bapak Ahmad Maulana selaku Kepala Bidang Pendapatan Daerah BPKD Provinsi DKI Jakarta, Bapak Pramudji dan Bapak Ukat Selaku Mantan Kepala dan Kepala Sub Bidang Retribusi Bidang Pendapatan Daerah BPKD Provinsi DKI Jakarta, terimakasih atas dukungan dan pemberian izin-izin untuk menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih juga untuk Diskusi dan pemberian datanya di TP2KRD.
5. Pihak P2B Provinsi DKI Jakarta dalam pemberian data-data yang penulis butuhkan.
6. Teman-teman Ekstensi 2010 terutama Agustia, Hastuti, Dinda, Kiting, Maria, Vivi, Aulia dan semua Tim Kobra, terimakasih atas bercanda-bercandaan serunya di tengah-tengah kuliah yang membuat stres ini.
7. Teman-teman Laterclaude D3 2006 terimakasih untuk pertemanannya selama ini. Citra Agriyani yang senantiasa '*keep in touch*' saling support, saling mendoakan, saling belajar walaupun sudah jarang bertemu

8. Teman-teman CPNS BPKD Provinsi DKI Jakarta 2011 terimakasih atas keseruan-keseruan dan gosip yang selalu saja ada setiap harinya
9. Teman-teman di Bidang Pendapatan Daerah, terimakasih sudah memaklumi dan mohon maaf kalau sering merepotkan karena sering izin menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih juga untuk sharing-sharingnya terutama makanan
10. Semua pihak yang pernah secara sengaja maupun tidak sengaja membantu skripsi ini terimakasih dan maaf merepotkan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang konstruktif dari pembaca. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Jakarta, Juli 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS  
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Damar Litawati Muastika

NPM : 1006811311

Program Studi : S1 Ekstensi Akuntansi

Fakultas : Ekonomi

Jenis Karya : Skripsi

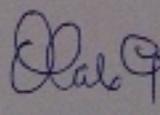
demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive-Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Permasalahan Implementasi Kebijakan Pemerintah Pusat Pada Pemerintah Daerah Studi Kasus Permohonan Keringanan Denda Izin Mendirikan Bangunan Program 1000 Tower Rusunami beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.**

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 16 Juli 2012

Yang menyatakan



(Damar Litawati Mustika)

## ABSTRAK

Nama : Damar Litawati Mustika  
Program studi : S1 Ekstensi Akuntansi  
Judul : Permasalahan Implementasi Kebijakan Pemerintah Pusat Pada Pemerintah Daerah Studi Kasus Permohonan Keringanan Denda Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Program 1000 Tower Rusunami

Skripsi ini berisi mengenai studi kasus tentang permohonan keringanan denda retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diajukan pengembang rusunami terkait dengan pembangunan rusunami program 1000 tower. Menurut Pengembang, seharusnya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak mengenakan denda atas pelanggaran tersebut. Permohonan keringanan denda retribusi ini masih menjadi piutang di Dinas P2B sehingga menjadi temuan BPK pada Tahun 2011. Penulis ingin meneliti mengapa perbedaan pendapat mengenai pengenaan denda retribusi IMB ini bisa terjadi dan apa saja permasalahan dalam pembangunan rusunami program 1000 Tower. Kesimpulan dari penelitian ini adalah penyebab denda ini dikarenakan komitmen Pemerintah Pusat yang tidak ditindaklanjuti dengan dasar hukum, sehingga Pengembang dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki pandangan yang berbeda terhadap pengenaan denda tersebut.

Kata kunci : permohonan keringanan retribusi, program 1000 tower, Provinsi DKI Jakarta.

## ABSTRACT

*Name* : Damar Litawati Mustika  
*Study Program* : Accounting Extension  
*Title* : *Problems of Implementations Central Government Policy on Local Government Case Studies of request Retribution waivers of Penalty Building Permit Retribution for 1000 Tower Rusunami Program*

*This thesis contains a case study of the application fee waivers fines Building permit (IMB) the proposed development associated with the development rusunami rusunami 1000 tower program. According to the developer, the city administration should not impose fines for violations. Application for relief is still a levy fines receivable in the Department of P2B to be finding the BPK in 2011. The author wanted to investigate why the difference of opinion on the imposition of levies fines IMB can happen and what are the problems in the construction of Tower rusunami 1000 program. The conclusion of this study is the cause of a fine is because the central government's commitment is not followed up with a legal basis, so the developer and the city administration has a different view of the imposition of penalties*

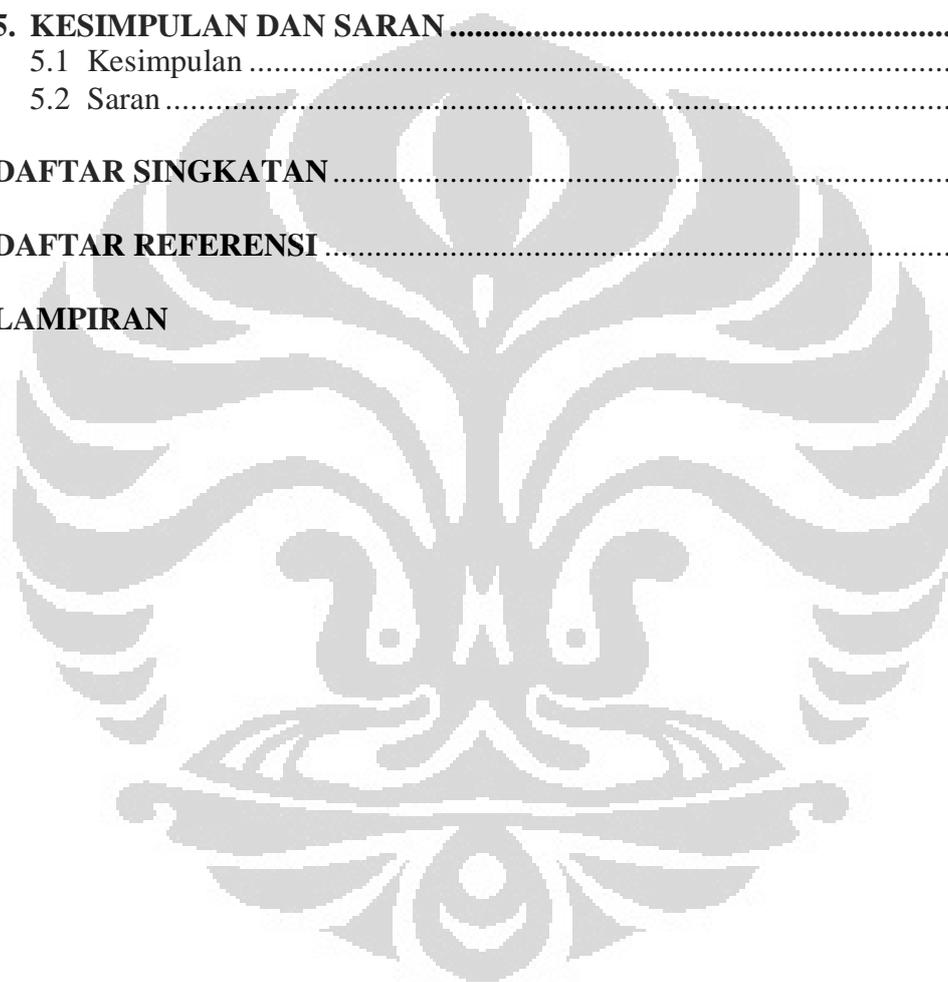
*Keywords* : *request retribution waivers, 1000 tower program, Jakarta Provincial Government .*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
<b>1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Manfaat Penelitian .....	3
1.5 Batasan Penelitian .....	4
1.6 Sistematika Penulisan .....	4
1.7 Metode Penelitian .....	5
1.7.1 Jenis Penelitian .....	5
1.7.2 Metode Pengumpulan data .....	6
1.7.3 Teknik Analisis Data .....	8
<b>2. KAJIAN PERATURAN .....</b>	<b>9</b>
2.1 Gambaran Umum Provinsi DKI Jakarta .....	9
2.2 Pendapatan Asli Daerah Provinsi DKI Jakarta .....	10
2.3 Retribusi Daerah di Provinsi DKI Jakarta .....	13
2.4 Subyek yang Terkait Pemungutan Retribusi Daerah .....	18
2.4.1 Wajib Retribusi .....	18
2.4.2 SKPD/ UK-UKPD Terkait Pemungutan Retribusi Daerah .....	18
2.4.3 Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta .....	19
2.5 Mekanisme Pemungutan Retribusi Daerah .....	22
2.6 Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Atas Keberatan Retribusi Daerah .....	23
2.7 Sistem Pengendalian Internal Pemerintah .....	25
2.8 Peraturan Perundang-undangan Terkait dengan Retribusi Daerah dan Rumah Susun .....	26
2.8.1 Peraturan Perundang-undangan terkait dengan Retribusi Daerah ...	27
2.8.1.1 UU No.34 Tahun 2000 dan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah .....	27
2.8.1.2 Perda Provinsi DKI Jakarta No.1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah .....	28
2.8.1.3 Pergub No. 126 Tahun 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Teknis Pemungutan Retribusi Daerah .....	28

2.8.1.4	Pergub No 69 Tahun 2008 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan atas Keberatan Retribusi Daerah.....	29
2.8.1.5	Pergub Provinsi DKI Jakarta No 896 Tahun 2009 tentang Tim Pertimbangan Penyelesaian Keberatan Retribusi Daerah .....	30
2.8.2	Peraturan Perundang-undangan terkait dengan Pembangunan Rumah Susun .....	31
2.8.2.1	UU No. 14 Tahun 1985 dan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	31
2.8.2.2	UU No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.....	33
2.8.2.3	Perda Provinsi DKI Jakarta No. 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.....	33
2.8.2.4	Pergub No. 163 Tahun 2007 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana dan Pergub No. 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana .....	34
2.8.2.5	Pergub No. 71 Tahun 2008 tentang Keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana .....	35
2.8.2.6	Pergub No. 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta .....	36
2.8.2.7	Pergub No. 63 Tahun 2000 tentang Tata Cara Perhitungan Retribusi Pengawasan Pembangunan Kota.....	40
<b>3.</b>	<b>PEMBANGUNAN RUSUNAMI PROGRAM 1000 TOWER DI PROVINSI DKI JAKARTA DAN PENGAJUAN PERMOHONAN KERINGANAN DENDA IMB .....</b>	<b>44</b>
3.1	Pembangunan Rumah Susun di Perkotaan .....	44
3.2	Program Pembangunan 1000 Tower Rusunami.....	45
3.3	Perkembangan Pembangunan Rusunami Program 1000 Tower.....	51
3.4	Permasalahan Pembangunan 1000 Tower Rusunami.....	51
3.5	Permohonan Keringanan RPBT .....	58
3.6	Pengembang Rusunami yang Masih Memiliki Kewajiban RPBT di Dinas P2B .....	59
3.6.1	PT Inten Cipta Sejati .....	59
3.6.2	PT Cakra Sarana Persada.....	62
3.7	Perkembangan Surat Permohonan Keringanan Retribusi.....	65
<b>4.</b>	<b>PEMBAHASAN .....</b>	<b>67</b>
4.1	Perizinan yang Lama dengan Biaya Retribusi yang Tinggi .....	67
4.2	Perintah untuk memulai Pembangunan dari Pemerintah Pusat dan Jaminan Pembebasan Denda .....	72
4.3	Kehadiran Gubernur Provinsi DKI Jakarta saat Peresmian Salah	

Satu Bangunan Rusunami.....	73
4.4 Tindakan Penyegehan oleh Petugas di Lapangan .....	74
4.5 Keabsahan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) .....	77
4.5.1 Menurut Pengembang Rusunami .....	77
4.5.2 Menurut Pemprov DKI Jakarta .....	78
4.6 Penerbitan IMB PT Inten Cipta Sejati .....	80
4.7 Pernyataan Pengembang Bahwa Pembangunan Dapat dimulai dengan SIPPT Berdasarkan Pergub Nomor 136 Tahun 2007 .....	81
4.8 Jawaban Permohonan Keringanan Retribusi .....	82
4.9 Permohonan tidak dijawab dalam Waktu Enam Bulan .....	84
<b>5. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>86</b>
5.1 Kesimpulan .....	86
5.2 Saran .....	87
<b>DAFTAR SINGKATAN .....</b>	<b>88</b>
<b>DAFTAR REFERENSI .....</b>	<b>90</b>
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Realisasi Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta 2008-2011 .....	12
Tabel 2.2 Perbedaan antara Pergub Nomor 136 Tahun 2007 dan Pergub Nomor 27 Tahun 2009 .....	34
Tabel 3.1 Rencana Pembangunan Rusunami 2007- 2011.....	47
Tabel 3.2 Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi .....	49
Tabel 3.3 Angsuran Pembayaran Retribusi PT Cakra Sarana Persada.....	63
Tabel 3.4 Angsuran Pembayaran Retribusi PT Cakra Sarana Persada yang telah dibayar dan belum dibayar.....	64
Tabel 4.1 Waktu dan Biaya yang diperlukan untuk Persyaratan Administratif ....	67
Tabel 4.2 Waktu dan Biaya yang diperlukan setelah Persyaratan Administratif ..	69
Tabel 4.3 Waktu dan Biaya yang diperlukan untuk Perizinan Mempersiapkan Pembangunan.....	70



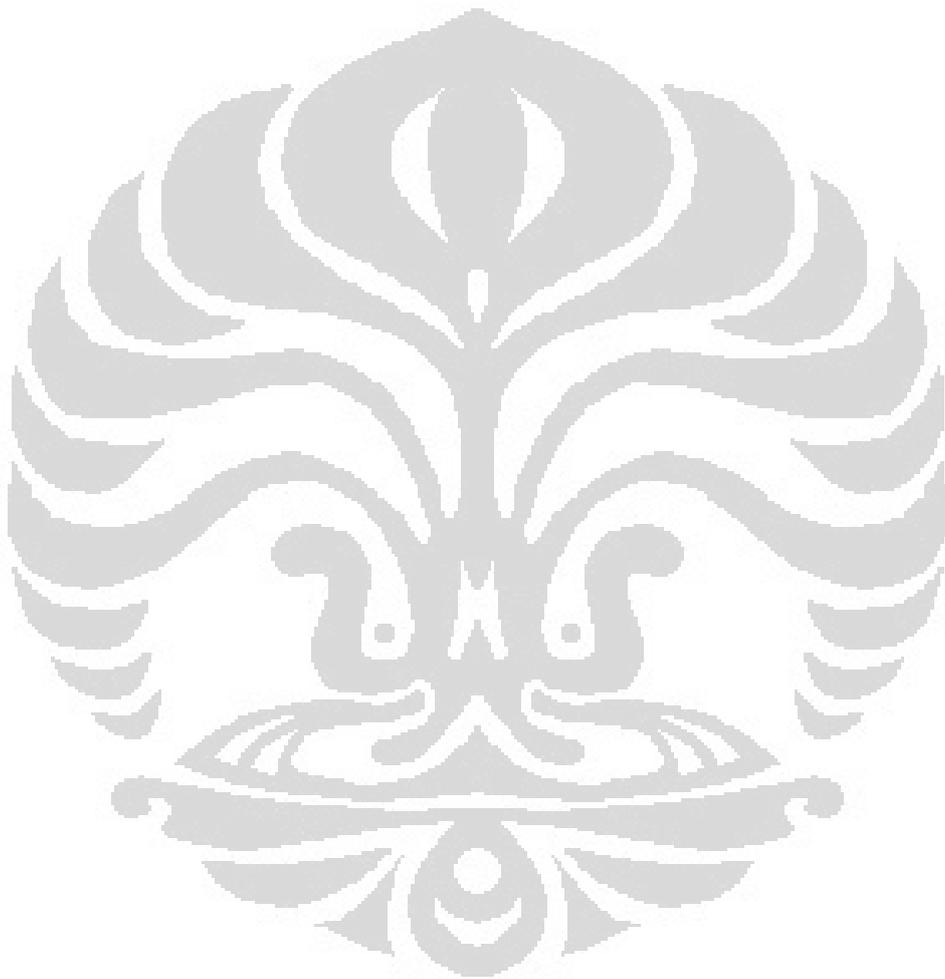
## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Bagan Susunan Organisasi Badan Pengelola Keuangan Daerah .....	20
Gambar 2.2. Mekanisme Penetapan dan Pembayaran Retribusi Daerah.....	25
Gambar 2.3. Prosedur Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan atas Keberatan Retribusi Daerah .....	29
Gambar 2.4. Alur Pengajuan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan .....	37
Gambar 3.1. Skema Pencairan Subsidi Pembangunan Rusunami Program 1000 Tower.....	50



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. *History* Email Wawancara dengan TP2KRD dan Dinas P2B



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pada tanggal 5 April 2007, pada masa pemerintahan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono dan Wakil Presiden Jusuf Kalla, Pemerintah Pusat mencanangkan Program Pembangunan 1000 Tower Rusunami. Menurut Paparan Deputi Menpera, Bidang Perumahan Formal Kementerian Perumahan Rakyat tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan, Pembangunan 1000 tower dimaksud adalah pembangunan perumahan untuk rakyat yang dibangun secara vertikal dengan tujuan untuk menyediakan tempat tinggal layak huni dengan harga terjangkau di pusat kota. Konsep Program 1000 Tower ini bercabang pada dua produk berupa Rusunawa (Rumah Susun Tanah Sewa) disediakan oleh Pemerintah dan juga Rusunami (Rumah Susun Tanah Milik) yang disediakan oleh pengembang, pemerintah ataupun kerjasama keduanya.

Menurut Asdan (2009), Pencanaan Program 1000 Tower ini dilakukan bertepatan dengan *groundbreaking* (acara seremonial peletakan batu pertama) Rusunami Pulo Gebang yang dikembangkan oleh Perumnas. Pada saat itu Wakil Presiden Yusuf Kalla mempersilahkan pengembang untuk ikut membangun Rusunami. Agar pengembang tertarik membangun Rusunami, Kemenpera memberikan janji-janji berupa insentif pajak, kemudahan perizinan, subsidi pembiayaan, dan fasilitas infrastruktur. Pengembang swasta menyambut baik Program 1000 Tower ini. Pada awal 2008 Pengembang melakukan test pasar untuk melihat respon masyarakat terhadap hunian vertikal di tengah kota ini. Respon pasar pada saat itu sangat positif dan membuat banyak Pengembang semakin yakin untuk ikut serta mensukseskan Program 1000 Tower ini.

Sebagai permulaan, pembangunan rusunami Program 1000 Tower ini dibangun di Provinsi DKI Jakarta. Pemprov DKI Jakarta pun menyampaikan apresiasinya dengan memberikan keringanan retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana, diluar pemberian keringanan yang dijelaskan dalam

Pasal 188 Perda Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah. Mengenai tata cara pemberian keringanan ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Gubernur Nomor 71 Tahun 2008. Keringanan Retribusi Perizinan Rumah Susun Sederhana diberikan untuk jenis Retribusi Pelayanan Tata Kota, Pelayanan Pekerjaan Umum, Pelayanan Penataan dan Pengawasan Bangunan, Pelayanan Penerangan Jalan Umum dan Sarana Jalan Umum, dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah. Keringanan diberikan sebesar 50% (Lima Puluh Persen) dari Retribusi Terhutang dan hanya berlaku untuk pelayanan perizinan pertama dan tidak berlaku untuk permohonan berikutnya pada lokasi yang sama dengan fungsi yang berbeda.

Masalah kemudian muncul dalam penagihan piutang retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Rusunami. BPK RI menemukan adanya keterlambatan pembayaran angsuran denda retribusi dari Tahun 2010 di Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) Provinsi DKI Jakarta yang harus dibayar pengembang, dengan jumlah retribusi terhutang sebesar Rp.3.434.804.285. Retribusi terhutang ini adalah denda retribusi IMB akibat pelanggaran pembangunan rusunami sebelum IMB terbit. Keterlambatan pembayaran angsuran denda IMB Rusunami ini diakibatkan karena Pengembang masih menunggu jawaban permohonan keringanan retribusi dari Pemprov DKI Jakarta. Belum dijawabnya permohonan keringanan atas denda IMB Rusunami ini terkait dengan kurangnya payung hukum. Pengembang rusunami terjebak pada dilematis mengejar progress pelaksanaan pembangunan rusunami dan pelanggaran yang terjadi akibat pendahuluan izin yang berdampak pada penyegelan pembangunan dan pengenaan denda retribusi berupa denda Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT).

Atas dasar permasalahan yang timbul ini maka penulis ingin meneliti mengapa keterlambatan dalam pembayaran denda retribusi tersebut bisa terjadi. Mengapa Pengembang mengharapkan pengurangan/pembebasan atas denda RPBT tersebut. Jika benar para pengembang sudah mengirimkan surat permohonan keringanan, bagaimanakah mekanisme pemberian keringanan atas Retribusi Daerah, mengapa sampai saat ini belum ada tanggapan dari Pemprov DKI Jakarta mengenai permohonan keringanan retribusi bagi pengembang, dan

langkah apa saja yang sudah dilakukan Pemprov DKI Jakarta dan para Pengembang dalam menyelesaikan masalah ini.

## **1.2 Rumusan masalah**

Berdasarkan latar belakang yang ada maka penulis ingin merumuskan penelitian ini sebagai berikut :

- Mengapa terjadi perselisihan antara Pengembang dan Pemprov DKI Jakarta mengenai denda RPBT IMB Pembangunan Rusunami Program 1000 Tower di provinsi DKI Jakarta.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. untuk memperoleh pemahaman mengenai sumber permasalahan perselisihan antara Pengembang dan Pemprov DKI Jakarta mengenai denda RPBT IMB Rusunami
2. memperoleh pemahaman mengenai permasalahan atau hambatan yang terjadi dalam pembangunan Program 1000 Tower Rusunami pada umumnya.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat-manfaat sebagai berikut :

- a. menjadi masukan bagi pihak Pemprov DKI Jakarta dalam menyelesaikan masalah denda RPBT IMB atas pembangunan rusunami dan sebagai masukan bagi Pemprov DKI Jakarta untuk ikut mensukseskan pembangunan Rusunami Program 1000 Tower di Provinsi DKI Jakarta.
- b. menjadi masukan bagi Pihak Pengembang agar pengenaan denda atas pelanggaran dan penyegehan pembangunan rusunami tidak terjadi kembali.

- c. Sebagai bahan referensi bagi pembaca yang ingin mengetahui bagaimana perkembangan Pembangunan Rusunami Program 1000 Tower di Provinsi DKI Jakarta beserta permasalahan yang terjadi

## **1.5 Batasan Penelitian**

Batasan dalam penelitian ini adalah, penelitian dilakukan pada Pengembang Rusunami yang dikenakan Denda RPBT IMB Rusunami, khususnya pada Pengembang Rusunami yang masih mempunyai kewajiban retribusi terkait pembangunan Program 1000 Tower di Provinsi DKI Jakarta, TP2KRD di Bidang Pendapatan Daerah BPKD Provinsi DKI Jakarta dan Dinas terkait Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana yaitu Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Untuk lebih mempermudah dan memperjelas pokok bahasan dalam penulisan skripsi, penulis membagi topik diatas kedalam beberapa bab sebagai berikut :

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Menjelaskan tentang uraian latar belakang pemilihan topik ini, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian, sistematika penulisan, dan metode penelitian

### **BAB 2 KAJIAN PERATURAN**

Bab ini menjelaskan mengenai peraturan perundang-undangan yang dipakai dalam penelitian. Bab ini juga menjelaskan tentang gambaran umum dari daerah penelitian yaitu Provinsi DKI Jakarta, gambaran instansi yang terkait dengan pengajuan pengurangan, keringanan dan pembebasan atas keberatan retribusi daerah.

### BAB 3 PEMBANGUNAN RUSUNAMI PROGRAM 1000 TOWER DI PROVINSI DKI JAKARTA DAN PENGAJUAN PERMOHONAN KERINGANAN DENDA IMB

Bab ini menjelaskan tentang Bagaimana Pembangunan Program Rusunami 1000 Tower khususnya di DKI Jakarta, Permasalahan yang ada dan Pengenaan Retribusi RPBT kepada Pengembang Pembangunan 1000 Tower di DKI Jakarta

### BAB 4 PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil penelitian atau studi kasus beserta analisis yang menjelaskan hasil penelitian tersebut.

### BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi kesimpulan dari seluruh isi laporan yang telah penulis buat mulai dari awal sampai dengan akhir dari laporan skripsi ini dan saran-saran yang mendukung ke arah yang lebih baik pada masa mendatang.

#### **1.7 Metode Penelitian**

##### **1.7.1 Jenis Penelitian**

Penelitian ini termasuk ke dalam penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Menurut Sekaran (2009), studi kasus meliputi analisis mendalam dan kontekstual terhadap situasi yang mirip dalam organisasi lain, di mana sifat dan definisi masalah yang terjadi adalah serupa dengan yang dialami dalam situasi saat ini. Studi kasus yang bersifat kualitatif adalah berguna dalam menerapkan solusi pada masalah terkini berdasarkan pengalaman pemecahan masalah di masa lalu.

### 1.7.2 Metode Pengumpulan data

Untuk keperluan analisis data, penelitian ini memerlukan sejumlah data pendukung yang berasal dari survey literatur, wawancara dan observasi. Menurut Sekaran (2009) ada beberapa metode pengumpulan data dalam suatu penelitian. Metode pengumpulan data tersebut adalah sebagai berikut :

#### a. Studi Literatur

Studi literatur merupakan dokumentasi dari tinjauan menyeluruh terhadap karya publikasi dan nonpublikasi dari sumber sekunder dalam bidang khusus bagi peneliti. Perpustakaan merupakan pusat penyimpanan yang kaya bagi data sekunder dan peneliti biasanya menghabiskan beberapa minggu dan terkadang bulan untuk menelusuri buku, jurnal, surat kabar, majalah, laporan konferensi, disertasi doktoral, tesis master, publikasi pemerintah, laporan keuangan, pemasaran dan lainnya, untuk menemukan informasi yang terkait dengan topik penelitian mereka.

#### b. Wawancara

Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi mengenai isu yang diteliti. Wawancara bisa terstruktur atau tidak terstruktur, dan dilakukan melalui tatap muka, telepon, bantuan komputer, dan media elektronik. Wawancara terstruktur ditandai dengan pewawancara sudah memiliki daftar pertanyaan yang akan ditanyakan kepada responden sedangkan wawancara tidak terstruktur daftar pertanyaan yang terencana sebagai acuan untuk mengajukan pertanyaan kepada responden tidak ada.

Sumber data bisa diperoleh dari sumber data primer dan data sekunder (Sekaran, 2009).

#### a. Data Primer.

Data primer mengacu pada informasi yang diperoleh dari tangan pertama oleh peneliti yang berkaitan dengan variabel minat untuk tujuan spesifik studi.

b. Data Sekunder.

Data sekunder mengacu pada informasi yang dikumpulkan oleh seseorang dan bukan peneliti yang melakukan studi mutakhir.

Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

a. Studi Literatur

Studi literatur pada penelitian ini dilakukan dengan mendokumentasikan data yang diperoleh dari buku, artikel cetak maupun elektronik, jurnal, tesis master, publikasi pemerintah, laporan keuangan dan lainnya.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan tatap muka dan termasuk dalam jenis wawancara terstruktur. Wawancara dengan tatap muka mempunyai kelebihan yaitu peneliti dapat menyesuaikan pertanyaan sesuai dengan kebutuhan, mengklarifikasi keraguan, dan memastikan bahwa respons dipahami dengan tepat, dengan mengulangi atau mengatakan kembali pertanyaan.

Sedangkan untuk sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

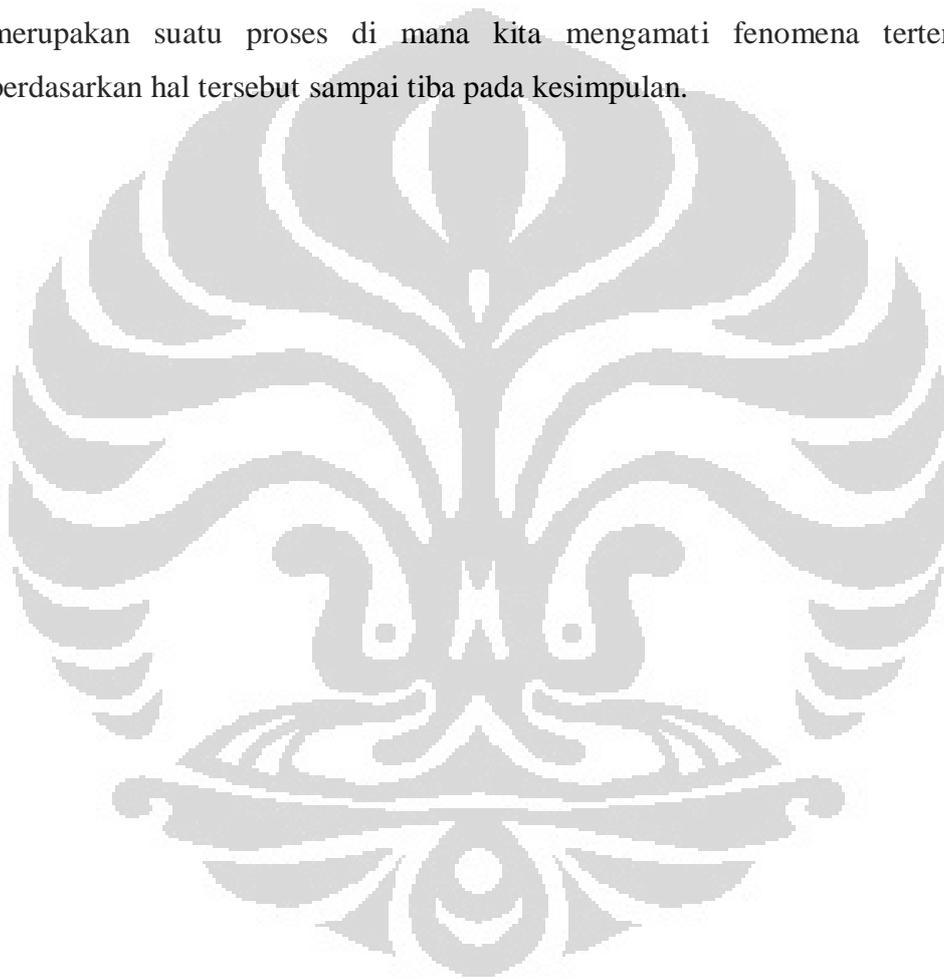
Pada penelitian ini data primer diperoleh dari wawancara. Jenis wawancara yang dilakukan adalah wawancara terstruktur.

b. Data Sekunder

Data sekunder pada penelitian ini didapat dengan melakukan studi literatur dan melakukan pencarian data-data pendukung dari berbagai sumber. Sumber-sumber tersebut berupa buku, artikel, jurnal, tesis master, publikasi pemerintah, laporan keuangan dan lainnya.

### 1.7.3 Teknik Analisis Data

Menurut Sekaran (2009), Analisis data pada penelitian dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif induktif. Analisa deskriptif dilakukan untuk mengetahui dan untuk menjelaskan karakteristik variabel yang diteliti dalam suatu situasi. Semua data yang terkumpul baik berupa data primer maupun data sekunder, ataupun data yang berasal dari hasil wawancara maupun data hasil survei literatur dipertimbangkan untuk bisa mencapai tujuan penelitian. Induksi merupakan suatu proses di mana kita mengamati fenomena tertentu dan berdasarkan hal tersebut sampai tiba pada kesimpulan.



## **BAB 2**

### **KAJIAN PERATURAN**

#### **2.1 Gambaran Umum Provinsi DKI Jakarta**

Awal sejarah Kota Jakarta bermula dari sebuah bandar kecil di muara Sungai Ciliwung sekitar 500 tahun silam. Selama berabad-abad kemudian kota bandar ini berkembang menjadi pusat perdagangan internasional yang ramai. Dalam Dewi (2012) dijelaskan, bahwa secara geografis Provinsi DKI Jakarta berbatasan dengan Laut Jawa di sebelah utara, Provinsi Jawa Barat di sebelah selatan dan timur dan Provinsi Banten di sebelah barat dengan jumlah penduduk pada tahun 2010 sebanyak 9.588,2 ribu jiwa yang terdiri dari laki-laki 4.859,27 ribu jiwa dan perempuan 4.728,93 ribu jiwa.

Menurut Islamiyah (2012), Jakarta memperoleh nama resmi Ibukota Republik Indonesia pada tahun 1966. Hal ini mendorong laju pembangunan gedung-gedung perkantoran pemerintah dan kedutaan negara sahabat. Perkembangan yang cepat memerlukan sebuah rencana induk untuk mengatur pertumbuhan kota Jakarta. Sejak tahun 1966, Jakarta berkembang menjadi sebuah metropolitan modern. Kekayaan budaya berikut pertumbuhannya yang dinamis merupakan sumbangan penting bagi Jakarta menjadi salah satu metropolitan terkemuka pada abad ke-21.

Jakarta merupakan ibu kota Negara Republik Indonesia yang memiliki sejarah panjang dalam proses pembentukannya menjadi sebuah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pengesahan kembali atas Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta dimulai sejak diberlakukannya UU Nomor 34 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang dilanjutkan dengan munculnya Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2001 tentang Bentuk Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi DKI Jakarta. Dalam UU No 34 tahun 1999 tentang Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik

Indonesia Jakarta, sebutan pemerintah daerah berubah menjadi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dengan otonominya tetap berada ditingkat provinsi dan bukan pada wilayah kota, selain itu wilayah DKI Jakarta dibagi menjadi enam wilayah, yang terdiri dari Lima wilayah kotamadya yaitu Jakarta Utara, Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Timur dan Jakarta Selatan dan satu Kabupaten Administratif Kepulauan 1000.

Menurut website resmi Provinsi DKI Jakarta, Visi dari Provinsi DKI Jakarta pada era Gubernur Fauzi Bowo adalah “Jakarta Yang Nyaman dan Sejahtera Untuk Semua”. Visi tersebut mencerminkan bahwa pemerintah Provinsi DKI Jakarta berupaya agar ibukota negara ini dapat menjadi sebuah kota yang bisa menjanjikan kenyamanan dan kesejahteraan bagi warganya. Sedangkan misi dari Provinsi DKI Jakarta adalah:

1. Membangun tata pemerintahan yang baik dengan menerapkan kaidah-kaidah “*Good Governance*”.
2. Melayani masyarakat dengan prinsip pelayanan prima.
3. Memberdayakan masyarakat dengan prinsip pemberian otoritas pada masyarakat untuk mengenali permasalahan yang dihadapi dan mengupayakan pemecahan yang terbaik pada tahapan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pengendalian pembangunan.
4. Membangun sarana dan prasarana kota yang menjamin kenyamanan, dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan.
5. Menciptakan lingkungan kehidupan kota yang dinamis dalam mendorong pertumbuhan dan kesejahteraan.

## **2.2 Pendapatan Asli Daerah Provinsi DKI Jakarta**

Terdapat banyak instrumen yang dapat dipergunakan oleh pemerintah daerah untuk membiayai seluruh pengeluaran yang dibebankan kepada Pemerintah Daerah akibat didesentralisasikannya proses pemerintahan. Seluruh

jenis pendapatan yang diterima oleh pemerintah daerah serta seluruh jenis pembiayaan (pengeluaran) daerah yang dilakukannya dalam menjalankan tugas pemerintahan dan program pembangunan secara jelas tercantum dalam suatu anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Menurut Riduansyah (2003), secara garis besar, sumber pembiayaan (pendapatan) ini dapat diklasifikasikan ke dalam dua kategori sumber pembiayaan. Kategori pertama adalah pendapatan yang diperoleh pemerintah daerah dari sumber-sumber di luar pemerintah daerah (*external source*). Pendapatan ini merupakan pendapatan yang diperoleh dari sumber - sumber yang berasal dari pihak luar dan tidak secara langsung ditangani sendiri oleh Pemerintah Daerah. Pihak luar adalah pihak-pihak yang berada di luar Pemerintah Daerah yang bersangkutan (selain Pemerintah Daerah beserta Perangkatnya) dan bukan merupakan penduduk daerah yang bersangkutan, seperti Pemerintah Pusat, tingkatan pemerintahan yang ada di atas Pemerintah Daerah yang bersangkutan, negara asing, pihak swasta, dan pihak ketiga. Kategori kedua adalah pendapatan yang diperoleh Pemerintah Daerah dari sumber-sumber yang dikelola oleh Pemerintah Daerah itu sendiri (*local source*). Kategori pendapatan yang kedua ini merupakan pendapatan yang digali dan ditangani sendiri oleh Pemerintah Daerah dari sumber-sumber pendapatan yang terdapat dalam wilayah yurisdiksinya atau biasa disebut Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendapatan yang termasuk ke dalam kategori pendapatan ini adalah pajak daerah (*local tax, sub national tax*), retribusi daerah (*local retribution, fees, local licence*) dan hasil-hasil badan usaha (*local owned enterprises*) yang dimiliki oleh daerah. Ketiga jenis PAD ini merupakan pendapatan yang digali dan ditangani sendiri oleh Pemerintah Daerah dari sumber-sumber pendapatan yang terdapat dalam wilayah yurisdiksinya.

Di DKI Jakarta, sumber-sumber PAD antara lain berasal dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Dana Perimbangan Pusat, Lain-lain Pendapatan Asli Daerah dimana diantaranya adalah pendapatan dari Badan Layanan Daerah (BLUD) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik Provinsi DKI Jakarta. Realisasi Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta dari Tahun 2008-2011 dapat dilihat pada tabel 2.1:

Tabel 2.1  
Realisasi Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta 2008-2011

Kode Rekening	Keterangan	Realisasi Pendapatan Daerah			
		2008	2009	2010	2011
1.	<b>Pendapatan</b>	19.189.261.914.766	19.338.373.885.915	23.025.986.997.127	28.297.361.482.869,82
1.1	<b>Pendapatan Asli Daerah</b>	10.486.448.521.119	10.684.691.891.398	12.891.992.186.040	17.825.987.294.430,82
1.1.1	Pajak Daerah	8.751.766.115.353	8.560.056.876.645	10.751.745.155.388	15.221.249.152.689,46
1.1.2	Retribusi Daerah	396.478.696.401	418.930.098.651	439.210.908.273	609.349.051.004,00
1.1.2.01	Retribusi Jasa Umum	71.031.188.306	70.145.484.544	77.562.733.715	92.079.333.783,00
1.1.2.02	Retribusi Jasa Usaha	66.336.603.312	67.763.244.573	69.989.172.419	52.126.699.597,00
1.1.2.03	Retribusi Perizinan Tertentu	259.110.904.783	281.021.369.534	291.659.002.139	465.143.017.624,00
1.1.3	Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	160.776.060.356	190.112.660.688	223.005.615.402	278.789.767.934,40
1.1.4.	Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah	562.182.680.711	1.515.592.255.414	1.478.030.506.977	1.716.599.322.802,96
1.2	<b>Dana Perimbangan</b>	8.702.813.393.647	8.648.892.541.287	9.537.609.058.087	9.149.708.963.289,00
1.2.1	Dana Bagi Hasil Pajak/Bagi Hasil Bukan Pajak	8.702.813.393.647	8.648.892.541.287	9.537.609.058.087	8.747.636.169.886,00
1.2.2	Dana Alokasi Umum	0	0	0	209.909.442.000,00
1.2.3	Dana Alokasi Khusus	0	0	0	0
1.3.	<b>Lain-Lain Pendapatan Daerah Yang Sah</b>	0	4.789.453.230	596.385.753.000	8.410.777.790,00

Sumber : Laporan Keuangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 2008-2011 Audited

Dari Tabel 2.2 dapat dilihat bahwa PAD Provinsi DKI Jakarta selalu menunjukkan adanya peningkatan. PAD terbesar dihasilkan dari pos Pajak Daerah, dan kedua terbesar dihasilkan dari pos Dana Perimbangan. Untuk retribusi daerah, kontribusinya terhadap PAD Provinsi DKI Jakarta adalah yang paling sedikit, namun selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pos terbesar penerimaan retribusi adalah dari pos Retribui Jasa Perizinan Tertentu.

### **2.3 Retribusi Daerah di Provinsi DKI Jakarta**

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, retribusi daerah yang selanjutnya disebut retribusi, adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan. Jasa adalah kegiatan Pemerintah Daerah berupa usaha dan pelayanan yang menyebabkan barang, fasilitas, atau kemanfaatan lainnya yang dapat dinikmati oleh Orang Pribadi atau Badan.

Menurut Riduansyah (2003), retribusi daerah merupakan penerimaan yang diterima oleh Pemerintah Daerah setelah memberikan pelayanan tertentu kepada penduduk yang mendiami wilayah yurisdiksinya. Perbedaan yang tegas antara pajak daerah dan retribusi daerah terletak pada kontraprestasi yang diberikan oleh pemerintah daerah. Jika pada pajak daerah kontraprestasi tidak diberikan secara langsung, maka pada retribusi daerah kontribusi diberikan secara langsung oleh pemerintah daerah kepada penduduk yang membayar retribusi tersebut.

Dalam Gambaran Umum Retribusi Daerah (2008) dijelaskan bahwa pendekatan retribusi adalah lebih kepada penyediaan layanan Pemerintah Daerah artinya tidak akan ada pembayaran apabila tidak disertai pelayanan yang nyata dan dapat dinikmati langsung (kontraprestasi) oleh Orang Pribadi atau Badan yang membutuhkannya. Tujuan retribusi antara lain untuk mengurangi subsidi pemerintah dalam membiayai satuan pelayanan, serta menunjang pemeliharaan infrastruktur daerah dan lingkungan. Jika dilihat dari sisi pemberian izin, tujuan retribusi daerah dapat dimaksudkan sebagai biaya pengendalian dan pengawasan

serta untuk menjamin kepastian hukum bagi pelaku usaha/ pengguna jasa. Retribusi di Provinsi DKI Jakarta diatur dalam Perda Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan turunan dari UU No.34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Saat ini Pemrov DKI Jakarta sedang mempersiapkan Perda tentang Retribusi Daerah yang merupakan turunan dari UU No. 28 Tahun 2009 tentang Retribusi Daerah dan Pajak Daerah. Sebagai petunjuk pelaksanaan Retribusi Daerah dibuatlah Pergub No. 126 Tahun 2006. Penggolongan retribusi daerah dibagi menjadi 3 kelompok yang meliputi :

a. Retribusi Jasa Umum

Retribusi Jasa Umum adalah Retribusi atas jasa yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau Badan. Jenis Pelayanan Retribusi Jasa Umum di Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Perda 1 Tahun 2006 antara lain :

- 1) Penggantian Biaya Cetak Kartu Tanda Penduduk, dan Akte Catatan Sipil
- 2) Pemeriksaan alat Pemadam Kebakaran
- 3) Penggantian Biaya Cetak Pelayanan Perindustrian dan Perdagangan
- 4) Pelayanan Tera, Tera Ulang dan Kalibrasi
- 5) Pengujian Barang dalam Keadaan terbungkus (BDKT)
- 6) Pengujian Kapal Perikanan
- 7) Pengukuran dan Pengujian hasil Hutan
- 8) Penggantian Biaya Cetak Peta
- 9) Pemanfaatan Air Bersih
- 10) Pemanfaatan Ketenagalistrikan
- 11) Pelayanan Kesehatan
- 12) Pelayanan Kebersihan
- 13) Pemakaian Tempat Pemakaman
- 14) Pelayanan Pemberian Plat Nomor Bangunan
- 15) Pengujian Kendaraan Bermotor
- 16) Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum

- 17) Jasa Pertanahan, Pemetaan dan pengukuran
- 18) Pemeliharaan data
- 19) Jasa Peraturan Perusahaan
- 20) Jasa Rekomendasi
- 21) Jasa Pendaftaran Perjanjian Kerjasama

b. Retribusi Jasa Usaha

Retribusi Jasa Usaha adalah Retribusi atas jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip-prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta. Jenis Pelayanan Retribusi Jasa Usaha di Provinsi DKI Jakarta antara lain :

- 1) Pemakaian Kekayaan Daerah
- 2) Rumah Potong Hewan
- 3) Tempat Pelelangan
- 4) Penjualan Produk Usaha Daerah
- 5) Tempat Penginapan/Pesanggrahan/ Villa
- 6) tempat Pendaratan kapal
- 7) Tempat Rekreasi
- 8) Penyedotan Kakus
- 9) Jasa Terminal
- 10) Jasa Perhubungan Udara, angkutan Jalan Rel, dan Penyeberangan
- 11) Tempat Khusus parkir

c. Retribusi Jasa Perizinan Tertentu

Retribusi Jasa Perizinan Tertentu adalah Retribusi atas jasa kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian

lingkungan. Jenis Pelayanan Retribusi Jasa Perizinan Tertentu di Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Perda Nomor 1 Tahun 2006 antara lain :

- 1) Izin Undang-undang gangguan
- 2) Perizinan di bidang Perindustrian dan Perdagangan
- 3) Peizinan dibidang Peternakan
- 4) Perizinan dibidang Perikanan
- 5) Perizinan dibidang Pertanian dan Kehutanan
- 6) Izin Ketenagalistrikan
- 7) Izin Penggalian/Pengurugan Tanah
- 8) Izin Pertambangan Umum
- 9) Izin Minyak dan Gas Bumi
- 10) izin Pemboran dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah.
- 11) Izin Operasional Fasilitas olahraga
- 12) Izin Pemakaian Pesawat
- 13) Izin Pemakaian Instalasi
- 14) Izin Pemakaian Mesin
- 15) Izin Pemakaian Peralatan Bejana Tekan
- 16) Izin Pemakaian Bahan Kimia berbahaya
- 17) Izin Lembaga Penempatan Tenaga Kerja dan Lembaga Bursa Kerja Khusus
- 18) Izin Operasional Penyedia dan Peralur Pramuwisma
- 19) Izin Tempat Penampungan Tenaga Kerja
- 20) Memperkerjakan Pekerja Perempuan Malam Hari
- 21) Izin Pelayanan pemakaman
- 22) Izin Sarana/fasilitas Kesehatan
- 23) Ketetapan Rencana Kota (K RK)
- 24) Rencana Tata letak bangunan (RTL B)
- 25) Persetujuan Prinsip Penyesuaian Rencana Peruntukan tanah Rinci.
- 26) Persetujuan Prinsip Penyesuaian Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
- 27) Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT)
- 28) Izin Mendirikan Bangunan
- 29) Kelayakan menggunakan bangunan

- 30) Izin Pelaku Teknis Bangunan
- 31) Administrasi Perizinan bangunan
- 32) Pemberian plat Nomor Bangunan
- 33) Izin Trayek
- 34) Izin Usaha Angutan dan Izin Operasi Angkutan
- 35) Izin Kepelabuhanan, Kenavigasian dan Perkapalan
- 36) Izin Perposan dan Pertelekomunikasian
- 37) Izin Perhubungan Laut, Penerbitan Rekomendasi Perhubungan laut, Penetapan Daerah Lingkungan kerja dan Lingkungan Kepentingan pelabuhan.
- 38) Izin Perhubungan Udara, Angkutan jalan Rel dan Penyeberangan
- 39) Pelayanan Izin penyelenggaraan Fasilitas Parkir untuk umum di luar Badan Jalan
- 40) Izin Pembuangan Limbah Cair
- 41) Izin Pembuangan Emisi Sumber Tidak Bergerak
- 42) Izin Penempatan Jaringan Utilitas dan Bangunan Pelengkap
- 43) Izin Penebangan Pohon Pelindung

Dokumen yang dipergunakan dalam pemungutan retribusi berdasarkan Perda 1 Tahun 2006 antara lain adalah :

- a. Surat Keterangan Retribusi Daerah selanjutnya di singkat SKRD adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya retribusi daerah terhutang yang diterbitkan oleh Kepala SKPD/UK-UKPD Pemungut Retribusi Daerah berdasarkan permohonan yang diajukan oleh wajib retribusi.
- b. Surat Keterangan Retribusi Daerah Jabatan yang disingkat SKRD Jabatan adalah surat ketetapan retribusi daerah terhutang yang diterbitkan oleh Kepala SKPD/UK-UKPD Pemungut Retribusi Daerah apabila berdasarkan hasil pemeriksaan ternyata wajib retribusi tidak mengajukan permohonan pelayanan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan
- c. Surat Keterangan Retribusi Daerah Tambahan yang disingkat SKRD Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah retribusi terhutang yang diterbitkan oleh Kepala SKPD/UK-UKPD Pemungut

Retribusi Daerah apabila berdasarkan hasil pemeriksaan ditemukan data baru/atau data yang semula belum terungkap.

- d. Dokumen yang dipersamakan, penetapan retribusi daerah yang antara lain menggunakan karcis, kartu langganan, kuitansi, sarana khusus yang diolah dengan menggunakan perangkat elektronik.

## **2.4 Subyek yang Terkait Pemungutan Retribusi Daerah**

Subyek yang terkait dengan pemungutan retribusi Daerah terdiri dari tiga bagian antara lain adalah Wajib Retribusi yang dalam hal ini dapat berupa Orang Pribadi atau Badan, Satuan Kerja Perangkat Daerah dan Badan Pengelola Keuangan Daerah.

### **2.4.1 Wajib Retribusi**

Wajib Retribusi menurut Undang-undang 28 Tahun 2009 adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi tertentu.

### **2.4.2 Satuan Kerja Perangkat Daerah**

Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang terkait pelayanan retribusi yang dibutuhkan masyarakat yang dapat disimpulkan dari Perda Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2006 adalah sebagai berikut :

- a. Bidang Pemerintahan
  - 1) Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil
  - 2) Dinas Pemadam Kebakaran
  - 3) Dinas Komunikasi Informatika dan Kehumasan
  - 4) Satuan Polisi Pamong Praja
- b. Bidang Perekonomian
  - 1) Dinas Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah dan Perdagangan
  - 2) Dinas Perindustrian dan Energi

- 3) Dinas Perikanan dan Kelautan
- 4) Dinas Pertanian dan Peternakan
- 5) Dinas Kebudayaan dan Permuseuman
- 6) Dinas Pariwisata
- 7) Dinas Perhubungan
- 8) Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi

c. Bidang Pembangunan dan Lingkungan Hidup Daerah

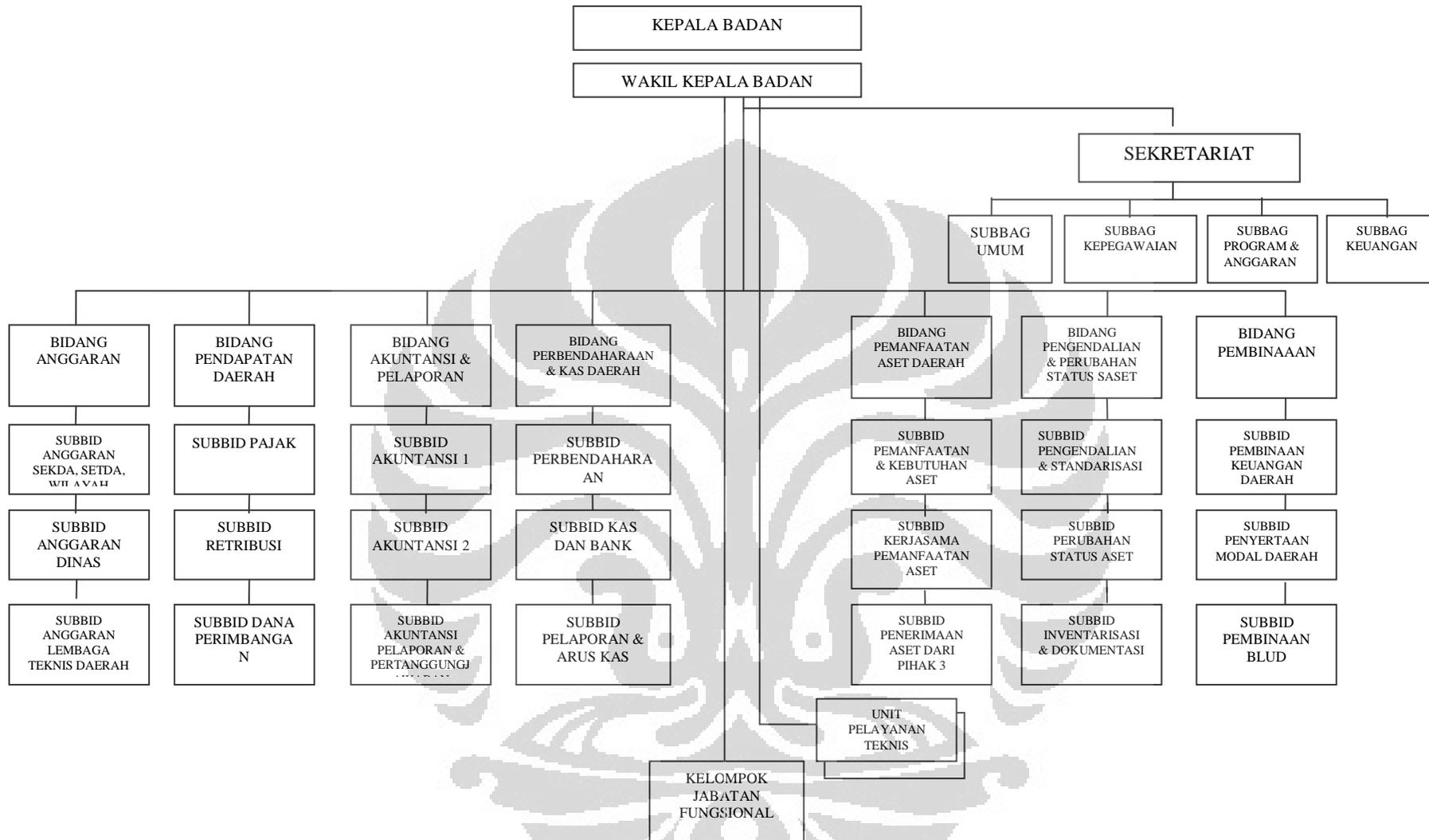
- 1) Dinas Pekerjaan Umum
- 2) Dinas Perumahan dan Gedung Pemda
- 3) Dinas Tata Ruang
- 4) Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan
- 5) Dinas Pertamanan dan Pemakaman
- 6) Dinas Kebersihan
- 7) Badan Pengelola Lingkungan Hidup Daerah

d. Bidang Kesejahteraan Rakyat

- 1) Dinas Pendidikan
- 2) Dinas Kesehatan
- 3) Dinas Olahraga dan Pemuda
- 4) Dinas Perpustakaan dan Arsip Daerah

### 2.4.3 Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta

Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD) Provinsi DKI Jakarta adalah Badan penyelenggara keuangan dan aset daerah. BPKD dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang bertanggung jawab kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah. Struktur organisasi BPKD Provinsi DKI Jakarta yang tersaji dapat dilihat pada gambar 2.1.



Gambar 2.1

BAGAN SUSUNAN ORGANISASI BPKD PROVINSI DKI JAKARTA

Sumber : Pergub Provinsi DKI Jakarta No. 39 Tahun 2009

Bidang-bidang di BPKD Provinsi DKI Jakarta terkait dengan Pemungutan Retribusi dan Pencatatan Retribusi Daerah adalah sebagai berikut :

a. Bidang Pendapatan Daerah BPKD Provinsi DKI Jakarta

Unit kerja yang memiliki tugas untuk mengkoordinasikan pendapatan daerah di BPKD adalah bidang Pendapatan Daerah. Bidang Pendapatan Daerah merupakan unit kerja lini BPKD dalam pengelolaan pendapatan daerah. Bidang Pendapatan Daerah dipimpin oleh kepala bidang yang berkedudukan di bawah Kepala Badan dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan.

Bidang Pendapatan Daerah terdiri dari tiga Subbidang, diantaranya adalah Subbidang Pajak, Subbidang Retribusi dan Lain-lain Pendapatan Asli Daerah, dan Subbidang Dana Perimbangan. Subbidang Retribusi Daerah dan Lain-lain Pendapatan Asli Daerah adalah Subbidang yang tugasnya secara garis besar melakukan monitoring, pengendalian dan evaluasi realisasi pendapatan daerah dari retribusi daerah dan lain-lain pendapatan asli daerah.

Masing-masing subbidang dipimpin oleh Kepala Subbidang yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Bidang Pendapatan Daerah. Menurut Gambaran Umum Retribusi Daerah Provinsi DKI Jakarta (2008), Bidang Pendapatan Daerah bukan merupakan satuan kerja pemungut retribusi daerah, namun dalam hal pemungutan retribusi daerah keberadaannya selaku koordinator pendapatan diatur dalam Pasal 196 Perda Nomor 1 Tahun 2006 tentang retribusi daerah, yang menyebutkan bahwa “Pelaksanaan Perda tersebut baik administrasi maupun teknis pemungutannya, dilaksanakan dibawah koordinasi Pejabat Pengelola Keuangan Daerah”

b. Bidang Perbendaharaan dan Kas Daerah BPKD Provinsi DKI Jakarta

Bidang Perbendaharaan Kas Daerah merupakan unit kerja lini BPKD dalam pelaksanaan tugas perbendaharaan dan pengelolaan kas daerah. Salah satu tugas utamanya adalah menerima dan pencatatan/pembukuan penyetoran

pendapatan daerah, penyimpanan dan penempatan uang daerah pada Bank, pengaturan optimalisasi dana daerah yang diperlukan dalam pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan memonitoring dan evaluasi pelaksanaan penerimaan dan pengeluaran APBD oleh Bank dan/atau lembaga keuangan lainnya yang ditunjuk.

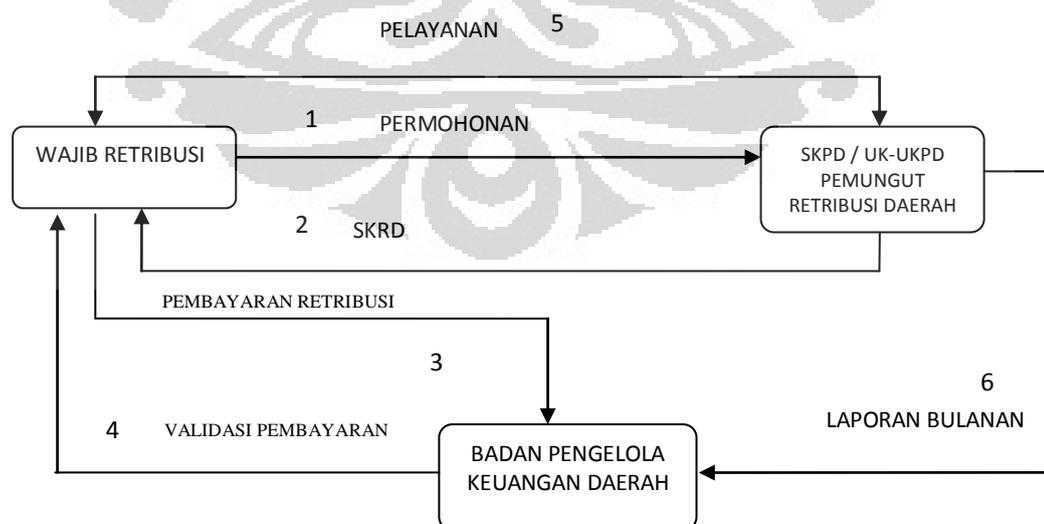
Bidang Perbendaharaan kas memiliki lini antara lain Unit Pelayanan dan Perbendaharaan Kas Daerah (UPPK) yang tersebar di lima wilayah Provinsi DKI Jakarta + Balaikota, dan Unit Pelayanan Kas Daerah (UPK) yang tersebar di Samsat di lima wilayah Provinsi DKI Jakarta yang biasanya menerima setoran pajak daerah dari wajib pajak provinsi DKI Jakarta.

c. Bidang Akuntansi dan Pelaporan BPKD Provinsi DKI Jakarta

Bidang Akuntansi dan Pelaporan adalah unit kerja di BPKD yang melaksanakan penyusunan akuntansi dan pelaporan pelaporan keuangan daerah.

## 2.5 Mekanisme Pemungutan Retribusi Daerah

Mekanisme penetapan dan pembayaran retribusi yang menggunakan SKRD dapat dilihat dalam gambar 2.2 .



Gambar 2.2

Mekanisme Penetapan dan Pembayaran Retribusi Daerah  
 Sumber : Gambaran Umum Retribusi Daerah Provinsi DKI Jakarta 2008

Mekanisme Pemungutan Retribusi Daerah di Provinsi DKI Jakarta yang dapat disimpulkan dari Pergub nomor 126 tentang Petunjuk Pelaksanaan Teknis pemungutan Retribusi Daerah dan alur secara umum, adalah sebagai berikut :

- 1) Wajib Retribusi melakukan permohonan pelayanan retribusi kepada SKPD terkait layanan yang diinginkan Wajib Retribusi
- 2) SKPD terkait melakukan pelayanan jasa sesuai keperluan wajib retribusi. SKPD terkait mengeluarkan SKRD dengan jumlah retribusi terhutang.
- 3) Setelah pelayanan Retribusi diberikan SKPD terkait mengirimkan tagihan SKRD kepada Wajib Retribusi sebanyak SKRD lembar 1 (putih), lembar 4 (hijau) dan lembar 2(biru) diberikan kepada wajib retribusi untuk arsip wajib retribusi dan lampiran pada saat pembayaran retribusi.
- 4) Wajib Retribusi membayar tagihan Retribusi ke UPPK BPKD (Unit pelayanan dan Perbendaharaan Kas) yang merupakan Unit dari BPKD dalam hal pelayanan perbendaharaan kas. UPPK ini tersebar di 5 wilayah Provinsi DKI Jakarta.
- 5) Wajib Retribusi akan menerima validasi atau bukti pembayaran sah yang diketik mesin elektronik diatas lembar SKRD lembar 1, lembar 4 dan lembar 5. Lembar 1 dikembalikan kepada wajib retribusi sedangkan lembar 4 disimpan di UPPK sebagai Arsip. Lembar 5 akan diserahkan UPPK kepada bagian akuntansi yang juga bernaung di bawah BPKD untuk dibukukan.
- 6) SKPD terkait akan mengirimkan laporan setiap bulannya kepada Bidang Pendapatan Daerah yang merupakan koordinator penerimaan Retribusi Daerah Provinsi DKI Jakarta. Bidang Pendapatan Daerah ini juga merupakan Bidang dibawah BPKD Provinsi DKI Jakarta

## **2.6 Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Atas Keberatan Retribusi Daerah**

Pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan atas keberatan retribusi daerah diatur lebih khusus dalam Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 69 Tahun 2009. Lingkup pengajuan keberatan yang dimaksud

adalah meliputi pengurangan, keringanan dan pembebasan. Pengurangan dan keringanan diberikan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- a. Jumlah ketetapan retribusi terhutang sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dapat diberikan pengurangan atau keringanan paling tinggi 25% dari jumlah retribusi terhutang.
- b. Jumlah ketetapan retribusi terhutang Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dapat diberikan pengurangan atau keringanan paling tinggi 35% dari jumlah retribusi terhutang
- c. Jumlah ketetapan retribusi terhutang diatas Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dapat diberikan pengurangan atau keringanan paling tinggi 50% dari jumlah retribusi terhutang.

Kriteria pertimbangan terhadap pemberian pembebasan retribusi daerah diberikan apabila terjadinya kejadian diluar kemampuan manusia seperti bencana alam, azas timbal balik kepada Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, dan fungsi objek yang dikaitkan dengan kebijakan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah.

Tim yang ditunjuk Gubernur untuk menangani permohonan pengurangan, keringanan dan pembebasan atas keberatan retribusi daerah Provinsi DKI Jakarta adalah Tim Pertimbangan Penyelesaian Keberatan Retribusi Daerah (TP2KRD). Tim ini diatur dalam Pergub No. 896 Tahun 2009 dengan Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai Pengarah, Kepala BPKD Provinsi DKI Jakarta sebagai Ketua, dan Wakil BPKD sebagai Wakil Ketua dan lain sebagainya. Dalam Pergub No. 896 Tahun 2009 juga diatur tugas dan tanggung jawab masing-masing anggota TP2KRD.

Wajib retribusi dapat mengajukan permohonan keberatan atas retribusi terhutang kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Surat tersebut diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas. Permohonan pengurangan, keringanan dan pembebasan atas keberatan retribusi

diajukan paling lambat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKRD/ SKRD Jabatan/ SKRD Tambahan.

Prosedur pemberian pengurangan atau keringanan atau pembebasan retribusi daerah dimulai dengan wajib retribusi terlebih dahulu mengajukan permohonan keberatan kepada Gubernur dengan melampirkan persyaratan sesuai dengan ketentuan. Berdasarkan surat permohonan dari Wajib Retribusi inilah Gubernur akan mendisposisikannya kepada Kepala BPKD Provinsi DKI Jakarta untuk selanjutnya di disosisikan kepada TP2KRD dan dibahas oleh TP2KRD. Hasil pembahasan TP2KRD selanjutnya akan disusun surat yang ditandatangani oleh Kepala BPKD sebagai rekomendasi yang memuat alternatif/pilihan jawaban sebagai bahan pertimbangan Gubernur.

Berdasarkan rekomendasi dari Kepala BPKD inilah Gubernur memilih salah satu alternatif yang tersedia atau memberikan keputusan lain diluar alternatif yang ada dan setelah itu, oleh sekretaris Gubernur surat tersebut akan dikembalikan kepada Kepala BPKD dalam hal ini TP2KRD untuk dibuatkan jawaban kepada Wajib Retribusi. Surat Jawaban ini kemudian ditandatangani oleh Gubernur untuk disampaikan kepada Wajib Retribusi.

Dalam Perda 1 2006 Pasal 193 dijelaskan apabila setelah lewat 6 (tiga) bulan atas permohonan Pengurangan, keringanan dan pembebasan oleh Gubernur atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, maka permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi berupa bunga atau pembatalan ketetapan retribusi dianggap diterima.

## **2.7 Sistem Pengendalian Internal Pemerintah**

Sistem Pengendalian Internal Pemerintah di Republik Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 60 Tahun 2008 tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah. Menurut PP No. 60 Tahun 2008 yang dimaksud dengan Sistem Pengendalian Intern adalah proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh pimpinan dan

seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan memadai atas tercapainya tujuan organisasi melalui kegiatan yang efektif dan efisien, keandalan pelaporan keuangan, pengamanan aset negara, dan ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan. Sistem Pengendalian Intern Pemerintah, yang selanjutnya disingkat SPIP, adalah Sistem Pengendalian Intern yang diselenggarakan secara menyeluruh di lingkungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Unsur Lingkungan Pengendalian Internal diwujudkan melalui:

- a. penegakan integritas dan nilai etika;
- b. komitmen terhadap kompetensi;
- c. kepemimpinan yang kondusif;
- d. pembentukan struktur organisasi yang sesuai dengan kebutuhan;
- e. pendelegasian wewenang dan tanggung jawab yang tepat;
- f. penyusunan dan penerapan kebijakan yang sehat tentang pembinaan sumber daya manusia;
- g. perwujudan peran aparat pengawasan intern pemerintah yang efektif; dan
- h. hubungan kerja yang baik dengan Instansi Pemerintah terkait.

Regulasi Rusunami adalah Regulasi Pemerintah Pusat yang melibatkan Pemerintah Daerah. Pembuatan Regulasi terkait Rusunami harus berdasarkan pedoman tata kelola Pemerintahan sebagaimana diatur dalam PP No.60 Tahun 2008.

## **2.8 Peraturan Perundang-undangan Terkait dengan Retribusi Daerah dan Rumah Susun**

Peraturan yang digunakan dalam penelitian ini akan dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu peraturan yang terkait dengan Retribusi Daerah di Provinsi DKI Jakarta dan Peraturan yang terkait dengan Rumah Susun baik peraturan secara umum maupun peraturan yang khusus dibuat untuk pembangunan Rumah Susun di Provinsi DKI Jakarta.

### **2.8.1 Peraturan Perundang-undangan terkait dengan Retribusi Daerah**

Saat ini Pemprov DKI Jakarta sedang mengolah Peraturan Daerah terbaru tentang Retribusi Daerah yang merupakan turunan dari Undang-undang tentang Pajak dan Retribusi Daerah terbaru yaitu UU No 28 Tahun 2009. Penelitian ini masih menggunakan Perda 1 Tahun 2006 yang merupakan turunan dari UU No. 28 Tahun 2009

#### **2.8.1.1 UU No.34 Tahun 2000 dan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**

UU No.34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sudah digantikan oleh UU No.28 Tahun 2009. Dalam UU ini yang dimaksud dengan retribusi daerah adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan..

Dalam Pasal 24 ayat (1) dijelaskan bahwa Retribusi ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Peraturan Daerah tentang Retribusi sekurang-kurangnya mengatur ketentuan mengenai :

- a. nama, objek, dan subjek Retribusi;
- b. golongan Retribusi
- c. cara mengukur tingkat penggunaan jasa yang bersangkutan;
- d. prinsip yang dianut dalam penetapan struktur dan besarnya tarif Retribusi;
- e. struktur dan besarnya tarif Retribusi;
- f. wilayah pemungutan;
- g. tata cara pemungutan;
- h. sanksi administrasi;
- i. tata cara penagihan; dan
- j. tanggal mulai berlakunya.

### **2.8.1.2 Perda Provinsi DKI Jakarta No.1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah**

Dalam Perda Nomor 1 Tahun 2006 ini diatur lebih lanjut mengenai nama, objek, dan subjek Retribusi, golongan Retribusi cara mengukur tingkat penggunaan jasa yang bersangkutan, prinsip yang dianut dalam penetapan struktur dan besarnya tarif Retribusi, wilayah pemungutan, tata cara pemungutan, sanksi administrasi, tata cara penagihan dan tanggal mulai berlakunya retribusi yang ada di Provinsi DKI Jakarta. Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis yang terkait dengan pemungutan Retribusi, diatur kembali dalam Peraturan Gubernur.

### **2.8.1.3 Pergub No. 126 Tahun 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Teknis Pemungutan Retribusi Daerah**

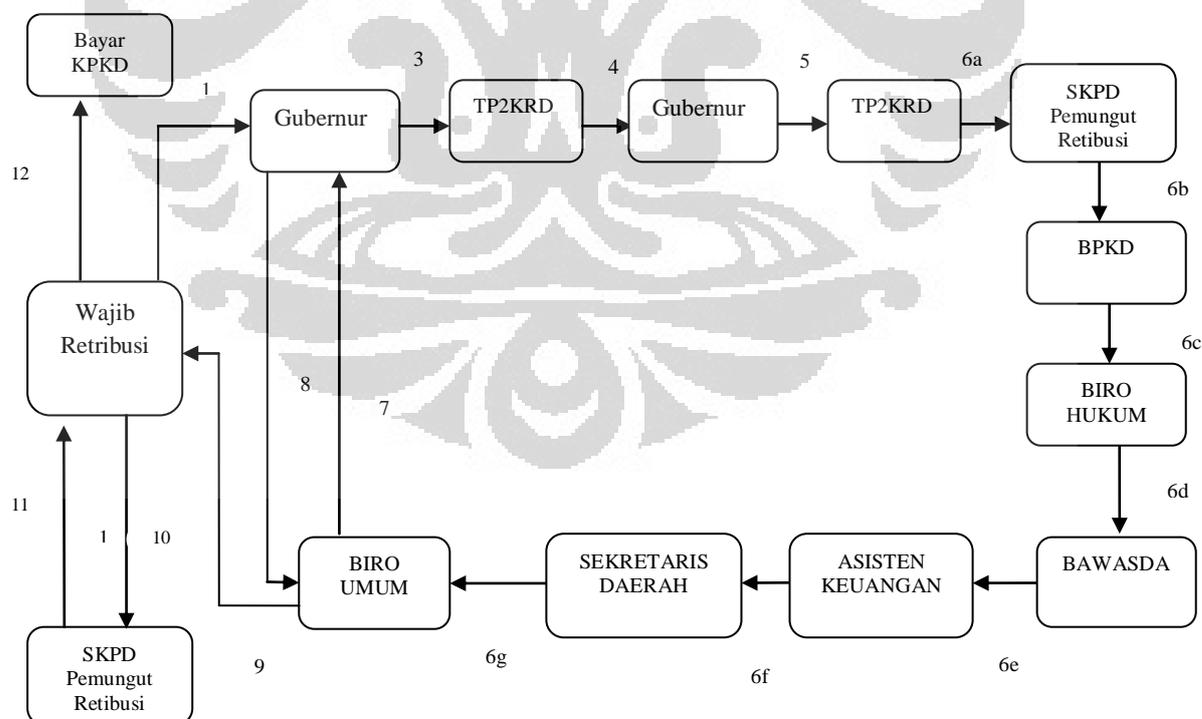
Pergub 126 Tahun 2006 ini merupakan petunjuk pelaksanaan teknis pemungutan retribusi daerah. Pergub ini adalah Pergub turunan dari Perda No.1 Tahun 2006 yang mengatur lebih lanjut hal-hal teknis mengenai tata cara, mekanisme pemungutan retribusi daerah. Dalam pergub ini diatur mengenai antara lain :

- a. Pendaftaran dan Pendataan terhadap Wajib Retribusi di Provinsi DKI Jakarta. Pendataan dimaksud dilakukan untuk penatausahaan secara wilayah, di Kotamadya, Kecamatan dan Kelurahan dan perlu di *update* dalam periode tertentu.
- b. Penetapan Retribusi Daerah.
- c. Pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi.
- d. Penyetoran Retribusi Daerah
- e. Kelebihan Pembayaran Retribusi Daerah.
- f. Penagihan Retribusi Daerah
- g. Kadaluwarsa Penagihan
- h. Keberatan Retribusi Daerah
- i. Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan

- j. Pembukuan dan Pelaporan
- k. Pemeriksaan
- l. Pembinaan Administrasi dan Teknis Pemungutan Retribusi Daerah, dan,
- m. Bentuk Formulir yang digunakan dalam rangka pemungutan retribusi daerah dari Nomor 1-12

#### 2.8.1.4 Pergub Provinsi DKI Jakarta No. 69 Tahun 2008 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan atas Keberatan Retribusi Daerah

Dalam Pergub ini diatur lebih lanjut mengenai mekanisme dan tata cara pemberian keringanan, pembebasan atas Keberatan Retribusi Daerah, bagaimana tatacara dan persyaratan untuk mengajukan permohonan, sampai dengan jawaban keputusan Gubernur atas permohonan tersebut dijawab. Bagan Alur Prosedur Pemberian Pengurangan, Keringanan, dan Pembebasan atas Keberatan Retribusi Daerah dapat dilihat pada gambar 2.3.



GAMBAR 2.3

Prosedur Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan atas Keberatan Retribusi Daerah  
Sumber : Pergub Provinsi DKI Jakarta Nomor 69 Tahun 2008

Keterangan :

1. SKPD/UK Pemungut Retribusi Daerah menerbitkan SKRD
2. Wajib Retribusi mengajukan permohonan keberatan/keringanan kepada Gubernur
3. Gubernur mendisposisikan surat permohonan kepada TP2KRD untuk dibahas
4. Hasil Pembahasan TP2KRD sebagai bahan rekomendasi (alternatif pilihan) untuk dipilih Gubernur
5. Gubernur menetapkan alternatif pilihan dan mendisposisikan kepada TP2KRD untuk dibuatkan surat jawaban yang ditujukan kepada wajib retribusi
6. Huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f dan huruf g perbal draft surat jawaban untuk wajib retribusi yang akan diparaf Instansi Terkait dan ditandatangani oleh Gubernur
7. Draft surat jawaban setelah tik net
8. Gubernur menandatangani surat jawaban untuk wajib retribusi
9. Surat jawaban yang telah ditandatangani Gubernur disampaikan kepada Wajib retribusi
10. Wajib Retribusi menyampaikan surat jawaban kepada SKPD untuk dibuatkan Surat Keputusan Keberatan oleh Kepala SKPD Pemungut Retribusi Daerah
11. SKPD Pemungut Retribusi Daerah menerbitkan SKRD baru
12. Wajib Retribusi membayar retribusi daerah kepada KPKD berdasarkan SKRD yang baru.

**2.8.1.5 Pergub Provinsi DKI Jakarta No 896 Tahun 2009 tentang Tim Pertimbangan Penyelesaian Keberatan Retribusi Daerah**

Peraturan Gubernur ini menetapkan anggota Tim Pertimbangan Penyelesaian Keberatan Retribusi Daerah (TP2KRD) beserta tugas-tugasnya. Susunan keanggotaan TP2KRD ini terdiri dari anggota tetap dan anggota tidak tetap. Susunan anggota tetap terdiri dari Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai pengarah, Kepala BPKD Provinsi DKI Jakarta sebagai Ketua dan lain

sebagainya. Anggota tidak tetap adalah Kepala Dinas SKPD Pemungut Retribusi terkait permohonan Keringanan.

## **2.8.2 Peraturan Perundang-undangan terkait dengan Rumah Susun dan Pembangunan Rumah Susun**

Pada awalnya, Pembangunan Rumah Susun terkait Program 1000 Tower Rusunami masih berpedoman pada UU No. 14 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, namun untuk menyempurnakan UU tersebut dan menyesuaikan dengan keadaan saat ini, dibentuklah UU baru yaitu UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

### **2.8.2.1 UU No. 14 Tahun 1985 dan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun**

Menurut UU No. 14 Tahun 1985, Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

Untuk menyempurnakan UU No. 14 Tahun 1985, Pemerintah mengeluarkan UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. UU No. 20 Tahun 2011 ini dibuat untuk menyesuaikan dengan Pembangunan Program 1000 Tower Rusunami yang diresmikan oleh Pemerintah Pusat pada 5 April 2007. Menurut Bernaldy (2011), Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 mengamanatkan beberapa hal penting antara lain seperti penyediaan tanah, pemasaran, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pengelolaan, peningkatan

kualitas, pengendalian, dan peran serta masyarakat. Selain itu, UU No.20 Tahun 2011 tersebut juga mengakomodir pemanfaatan barang milik negara berupa pemanfaatan tanah serta pendayagunaan tanah wakaf dengan cara sewa tanah.

Menurut kedua UU tentang Rumah Susun ini, tujuan dari dibangunnya rumah susun adalah :

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun

### **2.8.2.2 UU No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung**

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur mengenai :

- 1) Bangunan gedung
- 2) Penyelenggaraan bangunan gedung
- 3) Pemanfaatan bangunan gedung
- 4) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung
- 5) Pemeriksaan berkala bangunan gedung
- 6) Pelestarian Bangunan Gedung
- 7) Pembongkaran Bangunan Gedung

### **2.8.2.3 Perda Provinsi DKI Jakarta No. 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta**

Dalam Perda Nomor 7 Tahun 1991 ini diatur mengenai Bangunan Gedung dalam wilayah DKI Jakarta yang antara lain meliputi :

- 1.) Perizinan
- 2.) Tertib Pembangunan dan Bangunan
- 3.) Pengendalian Pembangunan dan Bangunan
- 4.) Ketentuan Arsitektur Lingkungan
- 5.) Persyaratan Arsitektur Bangunan
- 6.) Ruang Luar Bangunan
- 7.) Ruangan Dalam Bangunan
- 8.) Unsur dan Perlengkapan Bangunan
- 9.) Bangun-bangunan dan Pekarangan
- 10.) Persyaratan Arsitektur
- 11.) Ketentuan Struktur Bangunan
- 12.) Keamanan Bangunan Terhadap Bahaya Kebakaran
- 13.) Persyaratan Terinci Terhadap Penyelamatan

Dalam Bab Perizinan dijelaskan bahwa setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dalam wilayah

Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus memiliki izin dari Gubernur. Permohonan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan diajukan dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang ditetapkan oleh Gubernur .

#### **2.8.2.4 Pergub No. 163 Tahun 2007 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana dan Pergub No. 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana**

Provinsi DKI Jakarta menjadi daerah pertama sasaran pembangunan Program 1000 Tower Rusunami. Pemprov DKI Jakarta membuat Pergub No. 136 Tahun 2007 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana sebagai dasar hukum pembangunan Rusunami di Provinsi DKI Jakarta.

Pergub Nomor 136 Tahun 2007 disahkan oleh Mantan Gubernur DKI Jakarta Sutiyoso pada tanggal 4 Oktober 2007. Pergub ini kemudian direvisi menjadi Pergub Nomor 27 Tahun 2009 oleh Gubernur DKI Jakarta Fauzi Bowo pada tanggal 17 Maret 2009. Perbedaan dari kedua Pergub ini dapat dilihat pada tabel 2.2.

Tabel 2.2

Perbedaan antara Pergub Nomor 136 Tahun 2007 dan Pergub Nomor 27 Tahun 2009

No	Pergub Nomor 136 Tahun 2007	Pergub Nomor 27 Tahun 2009
1.	Koefisien Lantai Bangunan :  Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dapat diberikan sampai dengan 6.0 (20 lantai) sepanjang memenuhi keserasian lingkungan dan ketentuan teknis lainnya.	Koefisien Lantai Bangunan :  Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dapat diberikan sampai dengan 3.5 sepanjang memenuhi keserasian lingkungan dan ketentuan teknis lainnya.
2.	Kepadatan Penduduk :  Kepadatan Penduduk tidak diatur	Kepadatan Penduduk :  Kepadatan Penduduk perhektar bangunan rusunami diatur dengan menyesuaikan KLB yang diperbolehkan yaitu 3.500 orang perhektare area

No	Pergub Nomor 136 Tahun 2007	Pergub Nomor 27 Tahun 2009
3.	Luas Proyek :  Luas Proyek Rusunami diperbolehkan sampai 12 hektare area	Luas Proyek :  Luas Proyek Rusunami dibatasi 3 hektare area.
4.	Kewajiban menyediakan fasilitas umum :  Tidak diatur	Kewajiban menyediakan fasilitas umum :  Pengembang perlu menyediakan fasilitas umum berupa : a. Luas Rencana jalan paling sedikit 12 m <sup>2</sup> dan kulan eksisisting paling sedikit 8 m <sup>2</sup> b. Saluran air dengan sistem drainase yang baik c. Jalur angkutan umum menuju lokasi d. Terjangkau pelayanan jaringan utilitas kota

Sumber : Pergub No. 136 Tahun 2007 dan Pergub No. 27 Tahun 2009 setelah disesuaikan kembali

Perbedaan pada kedua Pergub ini adalah pada penetapan luas area rusunami dan ketinggian lantai bangunan yang diperbolehkan. Pergub No. 27 Tahun 2009 juga mengatur tentang penyediaan fasilitas umum yang sebelumnya tidak diatur dalam Pergub No.136 Tahun 2007.

#### **2.8.2.5 Pergub No. 71 Tahun 2008 tentang Keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana**

Dalam rangka menyukseskan Program Pemerintah Pusat yaitu Pembangunan 1000 Tower, Pemerintah Daerah provinsi DKI Jakarta mendukung dengan memberikan keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana untuk jenis retribusi :

- a) Pelayanan Tata Kota
- b) Pelayanan Pekerjaan Umum
- c) Pelayanan Penataan dan Pengawasan Bangunan

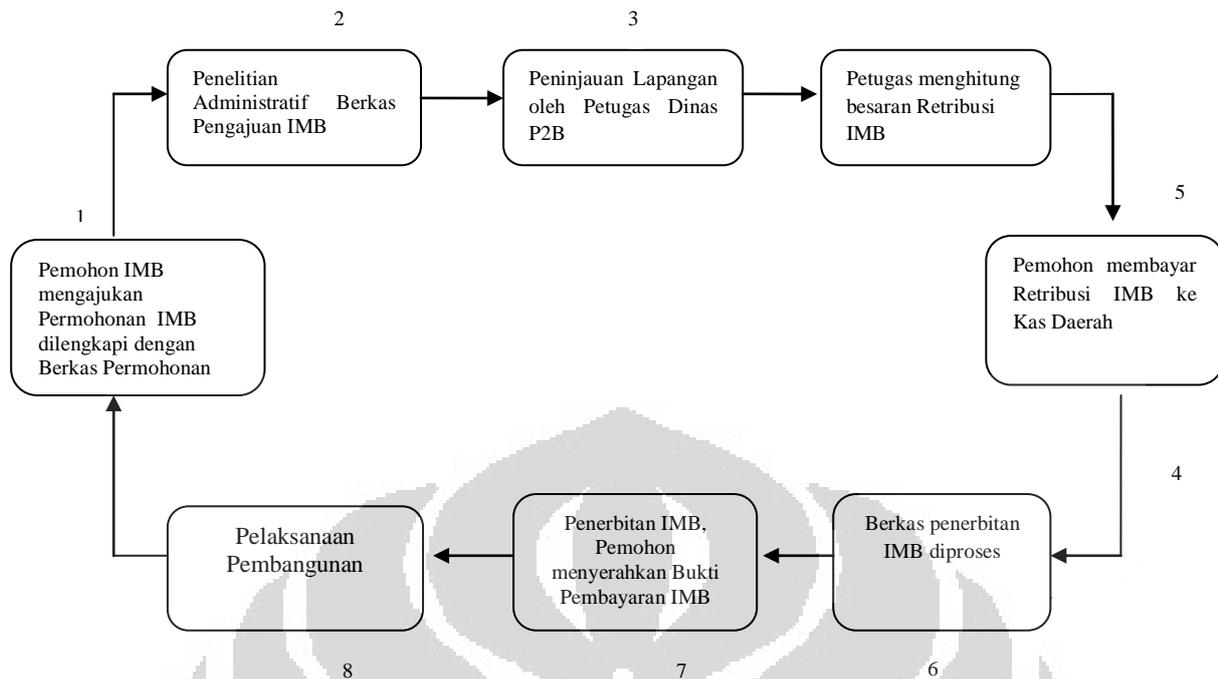
- d) Pelayanan Penerangan Jalan Umum dan Sarana Jalan Umum
- e) Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah

Keringanan yang dimaksud adalah pemberian keringanan sebesar 50% dari total retribusi terhutang. Keringanan sebesar 50% ini hanya berlaku untuk permohonan pelayanan perizinan untuk pertama kalinya dan tidak berlaku untuk permohonan berikutnya pada lokasi yang sama dengan fungsi yang berbeda. Rumah susun dimaksud yang pembangunannya diberikan keringanan adalah rumah susun yang memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh Pemda DKI Jakarta, yaitu, Rumah Susun yang dibangun dan dijual dengan harga terjangkau untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah yang ditetapkan oleh Pemda DKI Jakarta bersama para pengembang. Rumah Susun Sederhana yang dibangun juga harus sesuai dengan keserasian lingkungan yang terintegrasi dalam Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan (RRTRW-C)

Keringanan dan kemudahan lainnya yang tidak tercantum dalam Pergub adalah kemudahan percepatan proses perizinan. Setiap pengembang rusunami yang mendaftarkan diri untuk proses perizinan akan mendapat prioritas didahulukan. Pengembang disediakan loket khusus pelayanan perizinan pembangunan rusunami yang tidak perlu menjalani antre panjang.

#### **2.8.2.6 Pergub No. 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta**

Pergub No. 76 Tahun 2000 merupakan petunjuk pelaksanaan teknis tentang tata cara memperoleh Izin Mendirikan Bangunan di Provinsi DKI Jakarta. Saat ini Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta sedang dalam proses pembuatan Peraturan Gubernur untuk menyempurnakan Pergub ini. Secara umum alur pengajuan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang tetera pada Pergub Nomor 76 Tahun 2000 dapat dilihat pada gambar 2.4.



Gambar 2.4

Alur Pengajuan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan di Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta  
 Sumber : Pergub No. 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan

Keterangan :

1. Masyarakat atau pengembang yang akan mengajukan Permohonan IMB (PIMB) diajukan ke Locket Pelayanan IMB di Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi DKI Jakarta. Pengajuan PIMB, harus dilengkapi dengan kelengkapan sebagai berikut :
  - a) Formulir PIMB yang sudah ditandatangani (dibubuhi cap perusahaan/instansi, bila pemohon adalah Badan Hukum)
  - b) Fotocopy Akte Pendirian Perusahaan (bila pemohon adalah perusahaan)
  - c) Fotocopy KTP Pemohon
  - d) Fotocopy NPWP Pemohon
  - e) Fotocopy Sertifikat Tanah, yang telah dilegalisir Notaris
  - f) Fotocopy SPT dan Bukti pembayaran PBB tahun berjalan.
  - g) Ketetapan Rencana Kota (KRK) dari Dinas Tata Ruang
  - h) Rencana Tata Letak Bangunan (RTL/ Blokplan) dari Dinas Tata Ruang

- i) Fotocopy SIPPT (Surat Izin Permohonan Penggunaan Tanah) dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta, apabila luas tanah daerah perencanaan 5.000 M<sup>2</sup> atau lebih
- j) Gambar Rencana Arsitektur yang ditanda tangani Perencana/ Arsitek pemegang Surat Izin Pelaku Teknis Bangunan (SIPTB)
- k) Rekomendasi hasil persetujuan TPAK, apabila luas bangunan 1.500 M<sup>2</sup> atau lebih.
- l) Hasil Penyelidikan Tanah yang dibuat oleh Konsultan.
- m) Perhitungan dan Gambar Rencana Struktur yang ditanda tangani oleh Perencana Struktur pemegang SIPTB.
- n) Persetujuan Hasil Sidang TPKB, apabila ketinggian bangunan 8 lantai atau lebih dan atau bangunan dengan basement, atau bangunan dengan struktur khusus.
- o) Gambar Rencana Instalasi dan Perlengkapan Bangunan, yang ditanda tangani oleh Perencana Instalasi dan Perlengkapan Bangunan pemegang SIPTB, yang meliputi bidang-bidang :
  - Instalasi Listrik Arus Kuat,
  - Instalasi Listrik Arus Lemah
  - Instalasi Proteksi terhadap Kebakaran,
  - Instalasi Pemipaan (Plumbing),
  - Instalasi Transportasi dalam Gedung (Elevator/ Lift),
  - *Design Report*.
- p) Persetujuan Hasil Sidang TPIB, apabila luas bangunan 800 m<sup>2</sup> atau lebih atau bangunan tertentu yang memerlukan penilaian instalasi khusus.
- q) Rekomendasi UKL/UPL dari BPLHD apabila luas bangunan 2.000 m<sup>2</sup> sampai dengan 15.000 m<sup>2</sup>, atau Rekomendasi AMDAL apabila luas bangunan lebih dari 15.000 m<sup>2</sup>.
- r) Surat Penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas Pelaksanaan Bangunan dari Pemilik Bangunan.
- s) Surat Kuasa Pengurusan dari Pemilik/ Pemohon kepada yang mengurus (bila pengurusan oleh bukan pemilik/pemohon).

2. Berkas yang disampaikan ke Loker IMB di Dinas P2B akan diteliti secara administratif. Apabila dinilai teknis sudah lengkap, maka Gambar Rencana Arsitektur diajukan untuk disidangkan terlebih dahulu di TPAK (Tim Penasehat Arsitektur Kota). Setelah lulus sidang TPAK, IMB akan diproses dan diperiksa.
3. Petugas dari Dinas P2B akan datang ke lokasi pembangunan untuk melakukan pengecekan lapangan. Apabila dari hasil pemantauan lapangan terlihat pembangunan sudah dilaksanakan sedangkan IMB belum terbit, wajib retribusi bisa dikenakan denda Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT) .
4. Petugas membuat Surat Perintah Setor Retribusi IMB untuk Pemohon IMB.
5. Pemohon IMB harus segera membayar Retribusi Petugas penilai akan menghitung besarnya retribusi IMB ke Kas Daerah di Provinsi DKI Jakarta. Setelah membayar ke Kas Daerah, Wajib Retribusi akan menerima bukti pembayaran berupa Surat Tanda Setoran (STS).
6. Berkas penerbitan IMB diproses dengan terlebih dahulu dilakukan penilaian teknis Struktur oleh Sidang TPKB (Tim Penasehat Konstruksi Bangunan) dan teknis Instalasi serta Perlengkapan Bangunan oleh TPIB (Tim Penasehat Instalasi Bangunan). IMB diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi DKI Jakarta.
7. IMB yang telah diterbitkan dapat diambil oleh pemohon di Loker Pelayanan IMB Dinas Perizinan Kota Administrasi setempat. IMB yang telah diterbitkan akan diberitahukan melalui surat kepada pemohon. Pemohon kemudian menyerahkan Bukti Pembayaran tersebut ke Loker Pelayanan IMB Seksi Dinas Perizinan Bangunan.
8. Pelaksanaan Pembangunan dapat dimulai setelah IMB diterbitkan. Pelaksanaan pembangunan harus sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan. Bila terdapat rencana perubahan atau penambahan, harus terlebih dahulu diajukan PIMB perubahan/ penambahan. Selama pelaksanaan IMB fotocopy PIMB Perubahan/ Penambahan harus berada di lokasi pembangunan, untuk pedoman dalam pembangunan dan

pemeriksaan dari petugas pengawasan Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi.

### **2.8.2.7 Pergub No. 63 Tahun 2000 tentang Tata Cara Perhitungan Retribusi Pengawasan Pembangunan Kota**

Peraturan Gubernur ini dibuat untuk sebagai petunjuk dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pemungutan retribusi pengawasan pembangunan dimana perlu diatur hal-hal yang bersifat teknis tata cara perhitungan retribusi pengawasan pembangunan kota. Untuk kelancaran pelaksanaan tugas aparaturnya dalam rangka pelayanan secara transparan kepada masyarakat, diperlukan adanya keseragaman dan kemudahan dalam cara perhitungan retribusi pengawasan pembangunan kota yang tertuang dalam peraturan Gubernur ini, Berikut ini akan dijelaskan lebih rinci mengenai Retribusi terkait Pembangunan Rusunami 1000 Tower di Provinsi DKI Jakarta yaitu Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP) dan Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT) :

a. **Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP)**

Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP) adalah Retribusi yang dipungut atas pelayanan pengawasan pembangunan bangunan baru di Provinsi DKI Jakarta. RPP merupakan salah satu pelayanan Izin Mendirikan Bangunan. SKPD Pemungut RPP adalah Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta. Besar RPP untuk bangunan adalah :

- a) luas bangunan dikalikan harga satuan retribusi per-meter persegi sesuai dengan jenis bangunannya atau ;
- b) 1,75 % dikalikan biaya perbaikan atau perubahan atau pembongkaran bangunan.

Sedangkan Besar RPP untuk bangun-bangunan adalah :

- a) Luas bangun-bangunan dikalikan harga satuan retribusi per-meter persegi atau ;
- b) Panjang bangun-bangunan dikalikan harga satuan retribusi per- meter panjang atau ;
- c) Jumlah unit bangun-bangunan / saluran penghantar dikalikan harga satuan retribusi per unit / saluran penghantar atau ;
- d) Jumlah saluran penghantar dikalikan harga satuan retribusi per saluran penghantar atau ;
- e) 1,75 % dikalikan biaya pembangunan bangun-bangunan.

b. Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT)

Dalam Pasal 19 dijelaskan, Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT) adalah Retribusi yang dipungut atas pelayanan pengawasan yang diberikan karena adanya pemanfaatan lebih. SKPD Pemungut RPBT adalah Dinas Pengawasan dan Pernetiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta. Retribusi RPBT dikenakan terhadap pemanfaatan lebih yang terdiri dari antara lain :

- a) pemanfaatan lebih atas tanah, yaitu luas tanah yang dikuasai belum sesuai dengan satuan kavling, luas tanah yang dikuasai belum memenuhi syarat minimum luas setiap jenis peruntukan tanah, ketidaksesuaian perpetakan tanah mengakibatkan pemecahan/ penyatuan kavling.
- b) pemanfaatan lebih atas jarak bebas bangunan yaitu, kelonggaran yang diberikan terhadap bangunan yang tidak memenuhi jarak bebas.
- c) pemanfaatan lebih atas tidak memenuhi persyaratan khusus yaitu kelonggaran yang diberikan pada bangunan yang tidak memenuhi persyaratan keserasian lingkungan.
- d) pemanfaatan lebih atas pelaksanaan bangunan yaitu kelonggaran yang diberikan terhadap kegiatan membangun tanpa / sebelum ada izin.

Perhitungan RPBT untuk pemanfaatan lebih atas tanah, pemanfaatan lebih atas jarak bebas bangunan, dan pemanfaatan lebih atas tidak memenuhi persyaratan khusus adalah sebagai berikut :

$$RPBT = F \times \frac{LP}{LT} \times RPP$$

Sedangkan perhitungan RPBT untuk pemanfaatan lebih kelonggaran yang diberikan terhadap kegiatan membangun tanpa / sebelum ada izin adalah sebagai berikut :

$$RPBT : F \times \text{Persentase pembangunan} \times RPP$$

dimana,

RPBT : Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan

F : Koefisien Jenis Kelonggaran

LP : Luas Pemanfaatan Lebih

LT : Luas Total

RPP : Retribusi Pengawasan Pembangunan dari bangunan yang dimohonkan izinnya

Koefisien Jenis Kelonggaran (F) adalah koefisien jenis kelonggaran (F1) yang dikalikan dengan koefisien jenis bangunan (F2), dimana besar koefisien jenis kelonggaran (F1) untuk kelonggaran sebagai berikut :

- a)  $F1 = 1$  , untuk kelonggaran sebagai berikut :
- 1) Tidak memenuhi jarak bebas atau ;
  - 2) Luas tanah yang dikuasai belum sesuai luas satuan kavling atau;
  - 3) Luas tanah yang dikuasai belum memenuhi syarat minimum luas setiap jenis peruntukan tanah atau ;
  - 4) Tidak memenuhi persyaratan khusus atau;
  - 5) Membangun tanpa/sebelum ada izin.

b) F2 untuk kelonggaran :

Tidak sesuai perpetakan tanah yang mengakibatkan pemecahan penyatuan satuan kavling. Untuk Koefisien bangunan jenis bangunan (F2) diklasifikasikan sebagai berikut :

- a.  $F2 = 1$  untuk perumahan kecil ;
- b.  $F2 = 2$  untuk perumahan sedang ;
- c.  $F2 = 3$  untuk perumahan besar ;
- d.  $F2 = 2$  untuk bangunan sosial bukan tempat ibadah ;
- e.  $F2 = 6$  untuk bangunan usaha ;
- f.  $F2 = 1$  untuk bangunan bersifat sementara ;
- g.  $F2 = 1$  untuk bangun-bangunan yang dimohonkan tersendiri ;
- h.  $F2 = 1$  untuk perbaikan / perubahan bangunan bagi semua jenis bangunan.

Koefisien jenis kelonggaran F2 pada bangunan Rusunami ditetapkan sebesar 6, karena bangunan rusunami ini dianggap sebagai bangunan usaha.

## BAB 3

### PEMBANGUNAN RUSUNAMI PROGRAM 1000 TOWER DI PROVINSI DKI JAKARTA DAN PENGAJUAN PERMOHONAN KERINGANAN DENDA IMB

#### 3.1 Pembangunan Rumah Susun di Perkotaan

Menurut Kallo (2012), Mantan Menteri Negara Perumahan Rakyat periode 1983 - 1988, Cosmas Batubara, mengatakan sebanyak 65 % penduduk Indonesia saat ini tinggal di perkotaan, dan diperkirakan ke depannya tumbuh semakin besar dan akan membuat kawasan perkotaan semakin padat. Solusi yang paling tepat untuk mengatasi terbatasnya lahan perkotaan dan kebutuhan perumahan kawasan kumuh adalah penggalakan kembali Rumah Susun di Kawasan Perkotaan.

Menurut Muhyanto (1994) sebagaimana dikutip oleh Nola (2010), Rumah Susun di Indonesia dikategorikan menjadi tiga kategori sebagai berikut :

- a) Rumah Susun Sederhana (Rusuna) yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Rusuna ini biasanya disewakan oleh Perumnas.
- b) Rumah Susun Menengah (Apartemen) yang biasanya dimiliki atau disewa oleh masyarakat berpenghasilan menengah. Apartemen bisa disediakan oleh Perumnas atau Pengembang Swasta.
- c) Rumah Susun Mewah (Apartemen atau *Condominium*), selain dijual kepada masyarakat berpenghasilan tinggi juga dijual kepada *ekspatriate*. *Condominium* biasanya disediakan oleh Pengembang Swasta.

Konsep Rumah Susun Sederhana bercabang pada 2 produk, Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami). Rusunawa disediakan oleh Pemerintah Pusat, dalam hal ini BUMN yaitu Perumnas, masyarakat berpenghasilan rendah dapat menyewa rusun ini dengan

harga terjangkau. Rusunami disediakan oleh Pengembang atau Pemerintah, maupun kerjasama keduanya. Rusunami ini dapat dimiliki oleh masyarakat.

Pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan ini pada dasarnya, dilatarbelakangi oleh ketersediaan lahan perkotaan yang sangat terbatas. Keterbatasan lahan ini mengakibatkan semakin langka dan mahalnya lahan di daerah perkotaan. Karena lahan di perkotaan menjadi suatu kebutuhan tersier yang mahal, masyarakat berpenghasilan rendah jadi cenderung menjauh dari tempat kerja dan menempati pemukiman di pinggiran kota. Untuk yang tidak mampu membeli rumah di daerah pinggiran kota, mereka biasanya mendirikan bangunan ilegal dan kumuh dipusat kota.

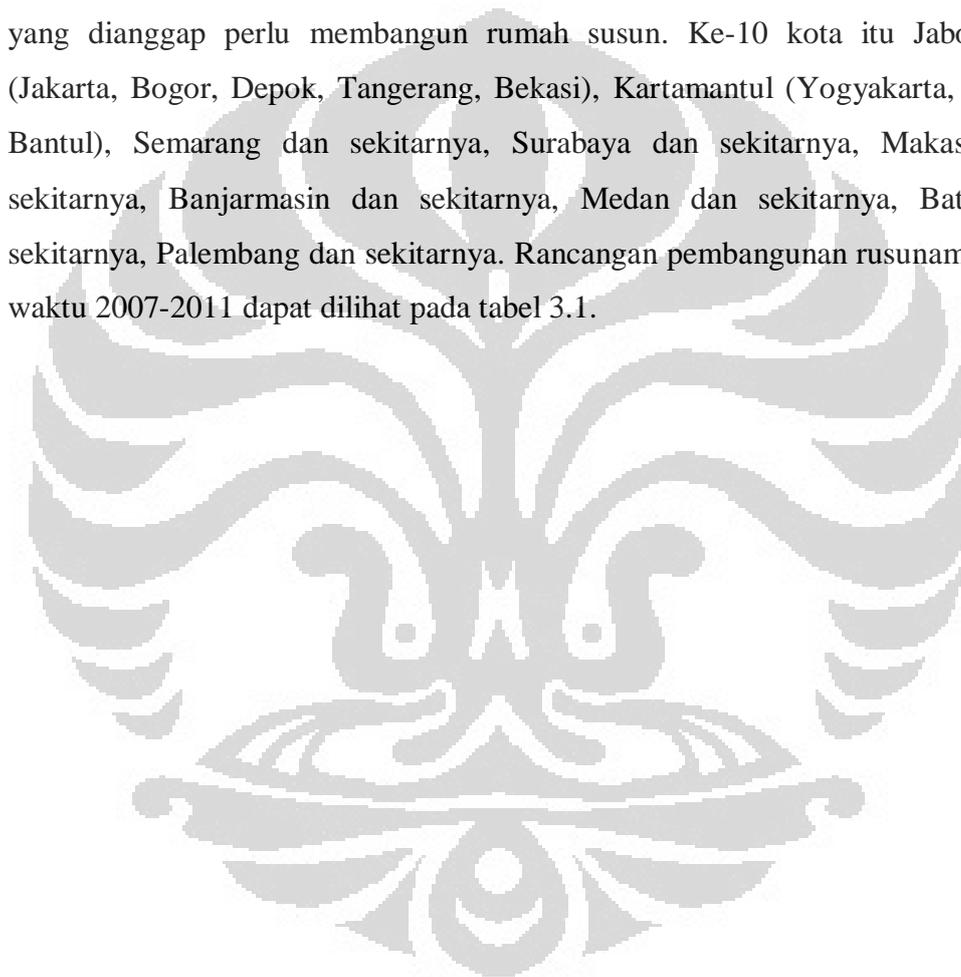
Ririh (2012) dalam artikelnya yang berjudul Kaji Ulang Pergub Penghambat Rusun dalam kompas.com mengatakan bahwa Permasalahan ekonomi, sosial dan dampak lain akibat terbatasnya lahan di perkotaan salah satunya adalah masalah kemacetan lalu lintas yang tidak pernah tuntas. Pembangunan Rumah Susun ini diharapkan dapat membantu memecahkan masalah kemacetan di DKI Jakarta. Mobilitas penduduk di kota-kota besar seperti di DKI Jakarta cukup tinggi. Di siang hari, jumlah penduduk di DKI Jakarta bisa mencapai angka 9 juta lebih. Sedangkan di malam hari, saat orang-orang kembali dari tempat kerja di Jakarta menuju rumahnya di daerah-daerah pinggiran, jumlahnya akan berkurang menjadi sekitar 6 juta. Penurunan produktifitas kerja, penurunan kondisi sosial dan kualitas lingkungan juga menjadi dampak lain dari terbatasnya lahan di perkotaan. Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah direncanakan pembangunan rumah susun sederhana di pusat-pusat kota. Intensitas bangunan tinggi ini diharapkan dapat mendorong pemanfaatan lahan dan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang efektif dan efisien.

### **3.2 Program Pembangunan 1000 Tower Rusunami**

Program 1000 Tower Rusunami disahkan oleh Presiden Susilo Bambang Yudhoyono pada tanggal 5 April 2007. Program ini berawal dari banjir besar yang

terjadi di Jakarta dan sekitarnya pada Tahun 2007. Saat itu hampir 50% pemukiman padat penduduk terendam banjir. Pemerintah memutuskan perlunya dibangun hunian vertikal untuk masyarakat berpenghasilan rendah, agar mereka bisa tinggal di kota dengan layak dan harga terjangkau.

Deputi Kemenpera Bidang Perumahan Formal Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, dalam paparannya mengenai Percepatan Pembangunan Rusunami pada Tahun 2007 mengatakan, terdapat 10 kota besar yang dianggap perlu membangun rumah susun. Ke-10 kota itu Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kartamantul (Yogyakarta, Sleman, Bantul), Semarang dan sekitarnya, Surabaya dan sekitarnya, Makassar dan sekitarnya, Banjarmasin dan sekitarnya, Medan dan sekitarnya, Batam dan sekitarnya, Palembang dan sekitarnya. Rancangan pembangunan rusunami jangka waktu 2007-2011 dapat dilihat pada tabel 3.1.



Tabel 3.1  
Rencana Pembangunan Rusunami 2007- 2011

KAWASAN PERKOTAAN	2007		2008		2009		2010		2011		2007-2011	
	Σ Tower	Σ Unit	Σ Tower	Σ Unit	Σ Tower	Σ Unit	Σ Tower	Σ Unit	Σ Tower	Σ Unit	Σ Tower	Σ Unit
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(12)	(13)	(14)
Jabodetabek	68	27,460	60	27,336	124	62,688	148	76,160	204	107,296	604	300,940
P. Jawa (Luar Jabodetabek)	4	1,584	20	7,552	52	21,468	64	28,880	84	43,244	224	102,728
Luar Pulau Jawa	6	1,632	8	2,450	43	14,938	45	18,040	70	31,036	172	68,096
Total	78	30,676	30,67688	37,338	219	99,094	257	123,080	358	181,576	1,000	471,764

- Catatan:
1. Σ Unit / Tower 6 Lantai : 100, masing-masing lantai : 48 Unit, Tipe 21/30, Lt. Dasar Public Area
  2. Σ Unit / Tower 12 Lantai: 540, masing-masing lantai : 38 Unit, Tipe 27, Lt. Dasar Public Area
  3. Σ Unit / Tower 16 Lantai: 608, masing-masing lantai : 34 Unit, Tipe 30, Lt. Dasar Public Area
  4. Σ Unit / Tower 20 Lantai: 532, masing-masing lantai : 28 Unit, Tipe 36, Lt. Dasar Public Area
  5. Luas Tanah Tipe 21 s/d 36 : 3.000 s/d 5.000 m<sup>2</sup>

Sumber : Paparan Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (Apartemen Rakyat) Di Kawasan Perkotaan  
Deputi Menpera Bidang Perumahan Formal Asisten Deputi Pengembangan Sistem, 18 Desember 2007

Dari tabel 3.1 dapat dilihat bahwa pembangunan Rusunami terbanyak adalah di Jabodetabek. Perbandingannya dengan kota-kota lain, 60,4 % di Jabodetabek, 22,4% di Pulau Jawa selain Jabodetabek, dan 17,2 % di luar Pulau Jawa.

Rusunami memiliki harga maksimal 144 juta rupiah dengan luas unit minimal 21 meter persegi dan maksimal 36 meter persegi. Rusunami dapat diperoleh masyarakat melalui kredit kepemilikan rumah dengan subsidi maupun tanpa subsidi. Masyarakat yang tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan subsidi, boleh membeli rusunami dengan harga non subsidi (membayar PPN 10%). Pemberian Subsidi untuk kepemilikan Rusunami diatur dalam Permenpera No.7/PERMEN/M/2007. Dari Peraturan Menteri tersebut dapat disimpulkan bahwa untuk mendapatkan Rusunami/ Rumah Susun Sederhana Milik harus memenuhi persyaratan berikut ini :

- 1) Calon pembeli berpenghasilan maksimal 4,5 juta perbulan
- 2) Rusunami ini merupakan rumah pertama calon pembeli dengan dibuktikan oleh surat pengantar dari kelurahan sesuai KTP
- 3) Calon Pembeli Memiliki NPWP
- 4) Calon pembeli adalah perorangan bukan merupakan badan usaha atau kelompok.
- 5) Pembayaran Rusunami dilakukan secara kredit
- 6) Rusunami dibeli untuk ditempati oleh pembeli.
- 7) Rusunami tidak boleh dijual selama 5 tahun pertama kecuali untuk disewakan

Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi Berdasarkan Permenpera No.7/PERMEN/M/2007 dapat dilihat pada Tabel 3.2

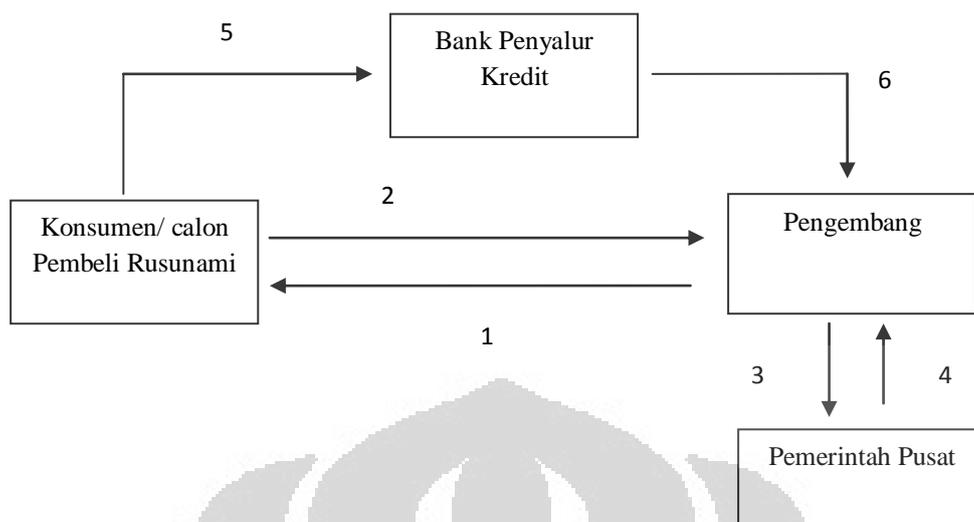
Tabel 3.2  
Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi

Kelompok Penghasilan (Rp.)	Luas maks. Lantai (m <sup>2</sup> )	Harga Sarusun	Minimum Uang Muka(%)	Bantuan Uang Muka (Rp.)	Angsuran Bersubsidi (Rp./bulan)	Lama Subsidi (tahun)	Ket
1.2 jt < P ≤ 2.5jt	21	75.000.000	10,0	7.000.000	393.750	8	Bebas PPN Masukan & Keluaran
2.5 jt < P ≤ 3.5jt	30	110.000.000	12,5	6.500.000	847.569	6	Bebas PPN Keluaran (end user)
3.5 jt < P ≤ 4.5jt	36	144.000.000	12,5	6.000.000	1.191.505	4	Bebas PPN Keluaran (end user)

Sumber : Paparan Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (Apartemen Rakyat) Di Kawasan Perkotaan Deputi Menpera Bidang Perumahan Formal Asisten Deputi Pengembangan Sistem

Fasilitas Subsidi diperuntukkan untuk calon pembeli rusunami dengan penghasilan paling rendah Rp 1.200.000,- dan penghasilan paling tinggi Rp 4.500.000,- yang akan dibuktikan dengan Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan calon pembeli dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) calon pembeli. Verifikasi penghasilan calon pembeli akan dilakukan oleh Kementerian Keuangan dengan mencocokkan data dalam SPT Penghasilan. Apabila dikemudian hari ditemukan ketidaksesuaian data, maka Kemenpera berhak menindaklanjuti dengan pidana.

Skema pencairan subsidi Rusunami yang dapat disimpulkan dari Permenpera No.7/PERMEN/M/2007 dapat dilihat dalam gambar 3.1



Gambar 3.1

Skema Pencairan Subsidi Pembangunan Rusunami Program 1000 Tower

Sumber : sudah disesuaikan

Keterangan :

- 1) Pengembang melakukan penawaran Rusunami kepada Konsumen/ Calon Pembeli Rusunami
- 2) Konsumen yang setuju membeli unit Rusunami menyerahkan berkas persyaratan sesuai dengan Permenpera No.7/PERMEN/M/2007 kepada Pengembang.
- 3) Pengembang menyerahkan persyaratan yang diperlukan konsumen untuk memiliki Rusunami kepada Pemerintah dalam hal ini Kemenpera dan Kemenkeu, untuk pencairan Subsidi. Kemenkeu memverifikasi penghasilan konsumen dengan mencocokkan penghasilan yang tertera di SPT Pajak Penghasilan.
- 4) Apabila memenuhi persyaratan, Pemerintah akan memberikan subsidi sesuai dengan jumlah unit rusunami yang diterima persyaratannya.
- 5) Konsumen dan Pengembang melakukan akad kredit dengan Bank Penyalur Kredit untuk Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pengembang melakukan pembayaran angsuran ke Bank Penyalur Kredit.
- 6) Bank Penyalur Kredit melakukan pembiayaan pembangunan Rusunami.

### 3.3 Perkembangan Pembangunan Rusunami Program 1000 Tower

Menurut Imron, (2009) pembangunan Rusunami pertama terkait dengan Program 1000 Tower adalah Gading Nias Residence. Rusunami Gading Nias Residences terdiri dari 14 tower diatas lahan 4,5 Ha dengan total 6000 unit berharga sekitar Rp 88 Juta /unit hingga Rp. 144 Juta/unit. Gading Nias Residences terletak di Jalan Kelapa Nias Raya, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara. Peresmian pembangunan Rusunami Gading Nias Residence dimulai pada 4 April 2009. Pada saat itu Gubernur Fauzi Bowo dan Menteri Perumahan Rakyat Mohammad Yusuf Asy'ari menghadiri peresmian pembangunan Rusunami Gading Nias Residence tersebut.

Menurut data Kemenpera, sebagaimana ditulis oleh Kallo (2012) Perkembangan pembangunan Rusunami hingga April 2012 menunjukkan bahwa dari target 1.000 tower, baru terbangun 45 tower atau 15.903 unit rusunami. Berdasarkan Pemantauan Kinerja Kemenpera tentang Pembangunan Rusunami tercatat, pengajuan surat minat pembangunan Rusunami adalah sebanyak 725 dari 1.000 tower. Dari pengajuan tersebut, baru 45 tower atau 15.903 unit telah terbangun. Adapun 38 tower lainnya atau 16.866 unit masih dalam tahap *topping off* yaitu acara seremonial yang biasanya diselenggarakan oleh pihak developer atau pemilik bangunan ketika elemen bangunan terakhir diletakkan pada konstruksi bangunan. 36 tower berikutnya atau 15.590 unit masih dalam tahap konstruksi dan 348 tower dalam proses perijinan.

### 3.4 Permasalahan Pembangunan 1000 Tower Rusunami

Dilihat dari perkembangannya, pembangunan rusunami ini belum memenuhi target, dari sejak dicanangkanya program ini pada Tahun 2007. Permasalahan-permasalahan yang terjadi selama Pembangunan Rusunami akan diuraikan secara singkat sebagai berikut :

a. Pergantian Rezim Pemerintahan

Setelah pencanangan Program Rusunami pada 5 April 2007, pertemuan antara Wakil Presiden Jusuf Kalla, Kemenpera dan Pengembang yang tergabung dalam Real Estate Indonesia (REI) dilakukan dengan rutin sebulan sekali untuk membicarakan progress Pembangunan Rusunami. Setelah berganti Wakil Presiden pada Tahun 2009 program ini terhenti, pertemuan-pertemuan yang biasanya dilakukan untuk membahas Program Pembangunan 1000 Tower Rusunami ini pun tidak pernah dilakukan lagi.

Direktur Umum Perum Perumahan Nasional (Perumnas) Himawan Arif dalam seminar nasional Menyikapi Arah Kebijakan Perumahan Nasional sebagaimana dikutip dari “Proyek 1000 Tower Cuma Jadi Mainan Rezim” dalam [jakartapress.com](http://jakartapress.com) mengatakan :

"Penyebab mendeknya program pembangunan 1000 tower yang digulirkan pemerintah adalah bergantinya rezim pemerintahan. Berganti rezim, orang lalu bertanya ini program Presiden atau Wakil Presiden. Padahal, ini program bagus dan program pemerintah."

Program 1000 Tower ini perlu dukungan dari berbagai Pihak, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pihak Swasta atau Pengembang dan masyarakat khususnya. Menteri Perumahan Rakyat Periode 2009-2014 Suharso Monoarfa dalam artikel Tinggi Janji 1000 Tower, tahun 2010 mengatakan Rusunami adalah proyek yang membawa dampak besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional disamping tujuan utamanya untuk memenuhi kebutuhan papan masyarakat perkotaan. Pemerintah berkewajiban menjaga kelanjutan investasinya agar tetap berjalan. Bila satu unit rusunami 144 juta rupiah, jika dikalikan dengan 1.000 tower atau sekitar 330 ribu unit, nilai investasinya mencapai 42 triliun rupiah.

b. Sulitnya Pencairan Subsidi

Skema Subsidi yang diberikan Pemerintah atas Rusunami adalah dengan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) keluaran atas Penjualan Rusunami. Rusunami tersebut dijual ke konsumen dengan tanpa PPN Pengembang melakukan pemasaran Rusunami sebelum Bangunan Rusunami jadi. Setelah mendapatkan calon pembeli, pengembang akan melakukan pencairan subsidi dengan menyerahkan data calon pembeli Rusunami kepada Kemenpera. Kemenpera akan memverifikasi lebih dahulu apakah konsumen Rusunami benar-benar memenuhi kriteria untuk mendapatkan subsidi. Jika calon pembeli tidak memenuhi persyaratan, maka subsidi tidak dapat diberikan.

Skema seperti yang telah dijabarkan dalam 3.1 dianggap kurang efektif dan membutuhkan waktu yang lama, akibatnya Pengembang mengeluhkan lambatnya pencairan subsidi sebagaimana ditulis dalam artikel “Tinggi Janji seribu Tower” [Realestateindonesia.com](http://Realestateindonesia.com):

“Dalam lima bulan terakhir, pengembang harus sakit kepala menghadapi sulitnya pencairan dana subsidi bagi konsumen rusunami. Padahal konsumen sudah akad kredit dengan bank penyalur, sementara proses verifikasi di Kemenpera teramat lambat.”

c. Revisi Pergub Nomor 136 Tahun 2007 menjadi Pergub 27 Tahun 2009 tentang Percepatan Pembangunan Rusunami

Perbedaan signifikan antara kedua pergub ini adalah pada pada Pergub Nomor 27 Tahun 2009 Pasal 5 ayat (5) tentang pemberian Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Dalam Pergub yang direvisi KLB diberikan maksimal 3,5 sedangkan Pergub yang lama KLB diberikan sampai 6. Jika Pengembang membangun bangunan bertingkat melebihi KLB yang ditentukan akan dikenakan Retribusi Pelampauan KLB di Dinas Tata Ruang.

Menurut Ririh (2012), Adanya revisi Pergub ini adalah salah satu pemicu terhentinya Program 1000 Tower Rusunami. Karena pada dasarnya pengembang tidak ingin membayar lebih atas pelampauan KLB tersebut. Pengembang jadi tidak tertarik karena dengan KLB hanya 3,5 Pengembang tidak dapat membuat kawasan komersial dibagian bawah Sarusun.

Pergub Nomor 136 Tahun 2007 disahkan pada tanggal 4 Oktober 2007 atau 3 hari sebelum Gubernur Sutiyoso berhenti menjabat sebagai Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Isi Pergub Nomor 136 Tahun 2007 sangat menguntungkan bagi pengembang. Tujuan Pergub ini memang dibuat untuk menarik minat Pengembang agar dapat ikut mensukseskan Program 1000 Tower. Pergub ini memperbolehkan pembangunan rusunami hingga 20 lantai atau KLB sampai 6,0.

Dengan adanya jaminan dari Pemerintah Pusat berupa kemudahan perizinan, pemberian subsidi dan respon pasar yang sangat positif, pengembang pada akhirnya berbondong-bondong membangun Rusunami dalam Program 1000 Tower .

Tim Penasihat Arsitektur Kota (TPAK) DKI Jakarta kemudian mengkaji ulang Pergub tersebut, dan menemukan adanya ketidaksesuaian jika Rusunami diperbolehkan dibangun sampai 20 lantai dan luas 12 Ha. Alasan TPAK terkait dengan perubahan Pergub Rusunami yang penulis kutip dari komunikasi pribadi dengan Pihak Dinas Tata Ruang<sup>1</sup>

“... apabila Rusunami dibangun sampai 20 lantai, akan menambah kepadatan penduduk di Provinsi DKI Jakarta. Faktor keselamatan dan kenyamanan penghuni dipertanyakan. Sebagai contoh, apabila terjadi kebakaran, hunian vertikal yang padat akan menyulitkan proses penyelamatan korban terutama penghuni yang tinggal di lantai paling tinggi....”

---

<sup>1</sup> melalui email

“... TPAK melaporkan hal ini kepada Fauzi Bowo yang saat itu sudah menjabat sebagai Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Gubernur yang seorang lulusan teknik sipil (berbeda dengan Sutiyoso yang seorang Militer) kemudian menyetujui usul dari TPAK tersebut dan merevisi Pergub Nomor 136 Tahun 2007 menjadi Pergub Nomor 27 Tahun 2009 pada tanggal 17 Maret 2009...”

Dalam Pergub No 136 Tahun 2007 juga tidak diatur mengenai kewajiban pengembang menyediakan fasilitas publik untuk penghuni rusunami. Fasilitas dimaksud antara lain adalah pengolahan sampah, penyediaan tempat parkir, dan penyediaan air bersih dan lain sebagainya. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah ketersediaan lahan hijau dan sistem drainase untuk mencegah terjadinya banjir. Apabila pembangunan rusunami tetap berpedoman pada Pergub ini, Program 1000 Tower dikhawatirkan hanya akan dapat menciptakan lingkungan padat baru dan permasalahan baru di Provinsi DKI Jakarta.

d. Masalah Perizinan, Khususnya di Provinsi DKI Jakarta

Dalam mensukseskan program 1000 Tower ini, peran Pemerintah Daerah sangat dibutuhkan, terutama dalam hal perizinan, karena zonasi pembangunan, retribusi serta dukungan infrastruktur menjadi kewenangan Pemerintah Daerah setempat . Untuk pengurusan Perizinan pembangunan bangunan termasuk pembangunan Rusunami di Provinsi DKI Jakarta dibutuhkan waktu 6 - 12 bulan. Lamanya proses perizinan menjadi salah satu hambatan dalam pembangunan rusunami. Hasil wawancara dengan salah satu pengembang pada tanggal 20 Maret 2012 mengenai lamanya perizinan pembangunan di DKI Jakarta adalah sebagai berikut:

“... Khusus rusunami, semua pengembang memulai bangunan tanpa IMB, karena ada jaminan-jaminan dari Bapak Jusuf Kalla melalui Bapak Gembong Priyono. Lagian, prosedur norma pengurusan IMB di DKI 8-12 bulan, paling cepat 6 bulan. Kalau ikut aturan normal, bisa ketinggian kereta...”

Pada Bulan Maret dan April 2009 Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta melakukan penyegelan terhadap tujuh bangunan Rusunami yang masih dalam pengerjaan. Penyegelan dilakukan karena pembangunan rusunami-rusunami tersebut belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

Menurut hasil penelusuran data dari P2B, tujuh Proyek Rusunami tersebut adalah Kalibata Residence dengan pengembang PT Pradani Sukses Abadi, East Park Residence dengan pengembang PT Cakra Sarana Persada, Kebagusan City dengan pengembang PT Perdana Gapura Prima, Gading Nias Residence dengan pengembang PT Tiara Metropolitan Jaya, Pancoran Riverside dengan pengembang PT Graha Rayhan Tri Putra, Pulo Gebang Residence dengan pengembang Perumnas & PT Bakrieland Development Tbk dan Green Parkview dengan pengembangnya PT Inten Cipta Sejati.

Atas pelanggaran tersebut Pengembang dikenakan denda Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT) yang mana besarnya persen progres pembangunan dikalikan dengan retribusi pokoknya dan koefisien jenis pelanggarannya. Pengembang bisa dikenakan denda RPBT lebih besar dari pada pokoknya. Pengembang seperti terjebak, disatu sisi mereka didesak Pemerintah Pusat untuk segera merealisasikan pembangunan rusunami. Tapi di sisi lain pengembang dikenakan denda atas pelanggaran mendirikan bangunan sebelum izinya terbit.

Sebelum penyegelan terjadi, Pemerintah Pusat yang terdiri dari Wakil Presiden Jusuf Kalla dan Kemenpera bersama dengan pengembang yang tergabung dalam REI mengadakan pertemuan setiap bulan untuk membicarakan perkembangan dan realisasi pembangunan rusunami. Dalam pertemuan-pertemuan inilah teretuslah perintah dari Pemerintah Pusat mengenai percepatan pembangunan Rusunami. Hasil wawancara dengan salah satu pengembang pada tanggal 4 April 2012 yang pembangunan Rusunaminya disegel mengenai pertemuan yang diadakan sebulan sekali adalah sebagai berikut:

“Sekali dalam sebulan kami mengadakan pertemuan dengan Wakil Presiden dan Kemenpera. Dalam pertemuan-pertemuan tersebut kami harus selalu memberikan progress pembangunan. Pernah suatu kali kami dimarahi karena progres pembangunan selalu masih tiang pancang. Kami dimarahi, kami ditekan untuk segera membangun. Saat itu kami beralasan bahwa kami belum dapat membangun karena IMB kami masih dalam proses. Saat itu Bapak Jusuf Kalla melalui Bapak Gembong Priyono (Staf ahli Wakil Presiden) yang ditunjuk sebagai Ketua Tim Percepatan Pembangunan Rusunami mengatakan bahwa Pembangunan Rusunami harus tetap dilaksanakan, dan Pemerintah Pusat menjamin tidak akan ada pengenaan denda. Pemerintah Pusat akan berkoordinasi dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk menjamin pembangunan rusunami tetap berjalan dan tidak akan dikenakan denda”

Imron (2009) dalam artikelnya berjudul Enam Proyek Rusunami di Jakarta Disegel mengatakan bahwa Kejadian penyegelan Maret 2009 tersebut disayangkan banyak pihak termasuk Wakil Presiden Jusuf Kalla. Pada saat mulai pertama kali pembangunan rusunami, Wakil Presiden dan Pihak Pemprov DKI Jakarta sudah memastikan tidak akan ada masalah, apalagi jika pengembang sudah memiliki Surat Izin Permohonan Penggunaan Tanah (SIPPT) maka Pengembang sudah mulai bisa membangun. Penyegelan terjadi justru setelah Pergub Nomor 136 Tahun 2007 direvisi. Dalam artikel ini, Pemprov yang dimaksud adalah pada Pemerintahan Mantan Gubernur Sutiyoso.

Tanggapan Gubernur Fauzi Bowo mengenai penyegelan yang terjadi dari artikel Proyek Kalibata Residence Disegel dalam [www.suarakarya-online.com](http://www.suarakarya-online.com):

“.... setelah IMB diurus dan keluar, maka proyek itu bisa dibangun lagi. Kalau memang besok segera diurus izinnya, dan langsung keluar IMB-nya, besok juga bisa dibuka lagi. Saya kira tidak apa-apa,”

".... Semua hal yang tidak mengikuti ketentuan dan prosedur hukum harus ditindak, termasuk melakukan penyegelan terhadap pembangunan yang melanggar ketentuan hukum, penyegelan itu tidak hanya dilakukan begitu saja ...."

“.... aparat tak mungkin berlaku semena-mena. Kalau memang tidak sesuai, di mata hukum semua sama. Semua harus berjalan sesuai aturan

hukum, saya kira tidak akan pernah disegel, saya yakin ada ketentuan-ketentuan yang belum terpenuhi sehingga terjadi penyegelan..."

### 3.5 Permohonan Keringanan Denda RPBT

Pengembang yang pada saat itu disegel Pembangunan Rusunaminya dikenakan denda RPBT. Seperti yang sudah dijelaskan dalam Bab 2, RPBT dikenakan atas beberapa pelanggaran dalam perizinan mendirikan bangunan salah satunya adalah pelanggaran pembangunan sebelum Izin Mendirikan Bangunan terbit. Pengembang merasa sangat keberatan dengan pengenaan denda ini. Selain pengembang merasa pengenaan denda tersebut terjadi bukan karena kesalahan pengembang, pengembang juga keberatan karena jumlah denda RPBT yang dikenakan menjadi lebih besar dari pokok retribusinya sehingga sangat memberatkan. Pada saat pembuatan *Development Cost* atau Rancangan Anggaran Biaya (RAB), Pengembang tentunya tidak memperhitungkan adanya denda ini. Denda yang besarnya 6 kali biaya IMB akan mengurangi keuntungan untuk pengembang. Pengembang mengaku bahwa pembangunan Rusunami ini marginnya sangat kecil, apabila mereka dibebani denda yang besar akan mengurangi keuntungan dan bahkan menyebabkan kerugian.

Pada gelombang penyegelan Maret – April 2009, beberapa pembangunan Rusunami sudah ada yang masuk pada tahap *topping off* dan sebagian lagi sedang dalam tahap *groundbreaking* atau semacam acara seremonial untuk pembangunan konstruksi pertama. Setelah penyegelan dan pembangunan dihentikan, barulah pengembang-pengembang tersebut menyelesaikan perizinan IMB di Dinas P2B.

Menurut data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan tim TP2KRD pada tanggal 15 Maret 2012, para pengembang mengirimkan surat Permohonan Keringanan Retribusi atas denda RPBT tersebut, dengan alasan bahwa pada dasarnya pengembang ikut mendukung program Pemerintah Pusat.

Hasil inventaris data di Tim TP2KRD menunjukkan bahwa Pengembang yang mengajukan Permohonan Keringanan atas denda RPBT ada tujuh Pengembang. Ketujuh Pengembang tersebut mengirimkan permohonan

keringanan atas denda RPBT IMB tersebut kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Asisten Pembangunan Sekda Provinsi DKI Jakarta yang saat itu ditunjuk sebagai Ketua Tim Percepatan Pembangunan Rusunami di DKI Jakarta.

Gubernur melalui Asisten Pembangunan pada saat itu sudah memproses permohonan keringanan para pengembang. Gubernur meminta payung hukum kepada Kementerian Dalam Negeri, mengingat Program 1000 Tower ini adalah Program dari Pemerintah Pusat. Namun, Payung Hukum yang diusahakan ini sampai saat ini tidak dibuat oleh Kementerian Dalam Negeri.

Dari tujuh Pengembang tersebut, lima Pengembang pada akhirnya membayar denda RPBT tersebut secara angsuran, karena Pengembang sudah harus melakukan serah terima kunci kepada pembeli unit Rusunami disamping banyak perizinan yang harus diurus seperti Izin Penggunaan Bangunan (IPB) agar bangunan Rusunami dapat ditempati. Dua pengembang lainnya tetap menunggu keputusan keringanan dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Piutang Retribusi tersebut menjadi Temuan BPK di Dinas P2B pada Tahun 2011.

### **3.6 Pengembang Rusunami yang Masih Memiliki Kewajiban Denda RPBT di Dinas P2B**

Penulis melakukan inventaris data di Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta dan TP2KRD Provinsi DKI Jakarta mengenai data PT Inten Cipta Sejati dan PT Cakra Sarana Persada. Data PT Inten Cipta Sejati dan PT Cakra Sarana Persada Penulis Uraikan sebagai berikut :

#### **3.6.1 PT Inten Cipta Sejati**

PT Inten Cipta Sejati adalah anak Perusahaan Cempaka Group, PT Inten Cipta Sejati adalah salah satu pengembang Rusunami dengan nama Rusunami Green Parkview yang terletak di Daan Mogot Jakarta Barat. PT Inten Cipta Sejati adalah salah satu Pengembang yang ikut aktif dalam pertemuan dengan Wakil

Presiden Jusuf Kalla dan Kemenpera yang diadakan sebulan sekali untuk membicarakan tindak lanjut Pembangunan Rusunami.

PT Inten Cipta Sejati memulai Pembangunan Rusunami Green Parkview pada tahun 2008. Pada saat itu PT Inten Cipta Sejati belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan, Izin tersebut masih dalam proses di Dinas P2B. Atas dasar dorongan dari Pemerintah Pusat melalui pertemuan-pertemuan rutin tersebut, PT Inten Cipta Sejati memulai Pembangunan Rusunami Green Parkview. Pada saat itu, setelah sekitar 20% progres pembangunan, ternyata bangunan konstruksi Rusunami Green Parkview disegel oleh Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta dengan alasan bahwa pembangunan Rusunami ini belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

PT Inten Cipta Sejati dikenakan Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP) sebesar Rp.2.435.823.000. PT Inten Cipta Sejati menggunakan hak keringanan retribusi sesuai Pergub Nomor 71 Tahun 2008 untuk pengenaan Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP), sehingga RPP terhutang PT Inten Cipta Sejati sebesar Rp. 1.217.911.500,00. Atas Pelanggaran pembangunan sebelum Izin Mendirikan Bangunan terbit, PT Inten Cipta Sejati dikenakan Denda Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT), sebesar Rp. 941.953.469,00 dimana progres pembangunan Rusunami GP sudah 20% untuk bangunan dan 10% untuk pagarnya.

SKRD atas RPP dan RPBT PT Inten Cipta Sejati adalah dua SKRD yang berbeda. Petugas lapangan Dinas P2B sudah melakukan peninjauan lapangan untuk menentukan jumlah RPP nya. IMB belum dikeluarkan karena ada beberapa persyaratan yang belum dilengkapi oleh PT.Inten Cipta Sejati. SKRD Tambahan atas RPBT diterbitkan setelah dilakukan peninjauan lapangan yang kedua kali oleh petugas. SKRD Tambahan diterbitkan pada tanggal 24 Juni 2009 dengan jatuh tempo Pembayaran RPBT tanggal 24 Juli 2009.

PT Inten Cipta Sejati sudah melakukan pembayaran atas RPP sebesar Rp. 1.217.911.500. Atas Denda RPBT, PT Inten Cipta Sejati memohon keringanan

atau pembebasan retribusi, karena PT Inten Cipta Sejati merasa bahwa kejadian ini adalah bukan kesalahan dari PT Inten Cipta Sejati. PT Inten Cipta Sejati mengirimkan surat permohonan keringanan atas denda RPBT kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta, melalui Asisten Pembangunan. Permohonan keringanan dimaksud adalah Pembebasan RPBT atau Pengurangan RPBT sebesar 50%.

Sementara menunggu jawaban permohonan keringanan dari Gubernur, PT Inten Cipta Sejati mohon untuk segera dibuatkan IMB atas Rusunami Green Parkview. Permohonan penerbitan IMB dikirimkan kepada Gubernur melalui Asisten Pembangunan. Isi Permohonan tersebut, PT Inten Cipta Sejati mohon untuk dibuatkan IMB, sementara menunggu keputusan Gubernur atas permohonan keringanan retribusi.

Permohonan pembuatan IMB PT Inten Cipta Sejati dikabulkan oleh Asisten pembangunan, dengan menerbitkan Nota Dinas kepada Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta. Isi Nota Dinas tersebut agar Dinas P2B mempertimbangkan kembali penerbitan IMB PT Inten Cipta Sejati, mengingat :

- a. Permohonan Keringanan atas RPBT tujuh pengembang, termasuk PT Inten Cipta Sejati sedang diusulkan oleh Pemprov DKI Jakarta kepada Kementerian Dalam Negeri guna memperoleh payung hukum dan diperkirakan memakan banyak waktu, sedangkan kebutuhan penerbitan IMB guna penyerahan unit rusunami kepada konsumen sangat mendesak.
- b. Sebelum menerbitkan IMB, Dinas P2B diharapkan membuat persyaratan untuk PT Inten Cipta Sejati agar membuat pernyataan sanggup membayar Denda RPBT apabila Permohonan keringanannya tidak dapat dikabulkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta dihadapan notaris.

IMB atas Pembangunan Rusunami Green Parkview pada akhirnya terbit pada tanggal 28 April 2010, setelah sebelumnya PT Inten Cipta Sejati membuat surat pernyataan yang berisi tentang kesanggupan membayar secara angsuran denda retribusi terhutang PT Inten Cipta Sejati apabila permohonan keringanan

denda RPBT tidak dikabulkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Pernyataan tersebut dibuat dengan akta notaris pada tanggal 14 April 2010.

Sampai saat ini Piutang Retribusi Denda RPBT PT Inten Cipta Sejati belum berhasil ditagih, PT Inten Cipta Sejati tetap menunggu jawaban permohonan Keringanan dan Pembebasan Retribusi Daerah yang sudah disampaikan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Asisten Pembangunan Provinsi DKI Jakarta.

### **3.6.2 PT Cakra Sarana Persada Pengembang East Park Apartemen**

PT Cakra Sarana Persada adalah anak perusahaan Cakra Group. PT Cakra Sarana Persada ikut serta berpartisipasi dalam Program Pemerintah 1000 Tower dengan membangun Rusunami East Park Apartemen di Daerah Jatinegara Jakarta Timur. Seperti halnya PT Inten Cipta Sejati, PT Cakra Sarana Persada juga merupakan Pengembang yang ikut aktif dalam pertemuan dengan wakil presiden Jusuf Kalla dan Kemenpera yang diadakan sebulan sekali untuk membicarakan tindak lanjut Pembangunan Rusunami di DKI Jakarta.

PT Cakra Sarana Persada memulai Pembangunan Rusunami East Park Apartemen pada tahun 2009. Sama seperti PT Inten Cipta Sejati dan beberapa Pengembang lainnya, PT Cakra Sarana Persada memulai pembangunan Rusunami East Park Apartemen atas dasar dorongan dari Pemerintah Pusat melalui pertemuan-pertemuan rutin. Pemerintah Pusat akan menjamin pembangunan ini terus berjalan dan tidak akan dikenakan denda. Ketika pembangunan Rusunami Eastpark Apartement sudah berjalan, sekitar Bulan Maret 2009 ternyata Bangunan Konstruksi Rusunami East Park Apartemen disegel oleh Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta dengan alasan bahwa pembangunan Rusunami ini belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Namun, pada akhirnya PT Cakra Sarana Persada tetap membangun dengan membuat permohonan Izin Pendahuluan kepada Dinas P2B. Sampai saat ini IMB atas Rusunami East Park Apartemen belum terbit.

PT Cakra Sarana Persada dikenakan RPP (Retribusi Pengawasan Pembangunan) sebesar Rp.692.458.560,00 dan RPBT (Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan) sebesar Rp. 2.492.850.816,00 dalam satu SKRD atau dalam arti lain memang PT Cakra Sarana Persada belum memproses Izin Mendirikan Bangunannya seperti PT Inten Cipta Sejati. SKRD PT Cakra Sarana Persada diterbitkan pada tanggal 28 Juni 2010 dengan jatuh tempo pembayaran 28 Juli 2010.

PT Cakra Sarana Persada mengirimkan surat permohonan pembayaran retribusi terhutang secara mengangsur sebanyak 4 kali kepada Kepala Dinas P2B. Skema angsuran Retribusi IMB dan Denda Retribusi IMB PT Cakra Sarana Persada dapat diuraikan dalam tabel 3.3.

Tabel 3.3  
Angsuran Pembayaran Retribusi PT Cakra Sarana Persada

Angsuran	Tanggal Pembayaran	Besar Angsuran
1	05 Agustus 2010	Rp. 700.000.000
2	05 September 2010	Rp. 500.000.000
3	05 Oktober 20120	Rp. 700.000.000
4	05 November 2010	Rp. 1.285.309.376
Jumlah		Rp. 3.185.309.376

Sumber : Data Dinas P2B yang sudah disesuaikan

PT Cakra Sarana Persada membuat pernyataan tertulis bermaterai mengenai kesanggupan membayar retribusi terhutang secara mengangsur pada tanggal 21 Juli 2010. Kepala Dinas P2B menyetujui permohonan PT Cakra Sarana Persada pada tanggal 26 Juli 2010.

Menurut data yang diperoleh, sampai dengan April 2012, PT Cakra Sarana Persada sudah membayar angsuran pertama sebesar Rp. 700.000.000,00 untuk pembayaran RPP sebesar Rp. Rp.692.458.560,0 dan RPBT sebesar Rp.7.541.440,- pada tanggal 10 Agustus 2010. Dinas P2B sudah mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada PT Cakra Sarana Persada untuk segera membayar angsuran denda RPBT. Rincian angsuran piutang retribusi PT Cakra

Sarana Persada yang sudah dibayar dan yang belum dibayar dapat dilihat pada tabel 3.4.

Tabel 3.4

Angsuran Pembayaran Retribusi PT Cakra Sarana Persada yang telah dibayar dan belum dibayar

Angsuran	Tanggal Pembayaran	Besar Angsuran	Ket
1	05 Agustus 2010	Rp. 700.000.000	Sudah dibayar
2	05 September 2010	Rp. 500.000.000	Belum dibayar
3	05 Oktober 20120	Rp. 700.000.000	Belum dibayar
4	05 November 2010	Rp. 1.285.309.376	Belum dibayar
Jumlah		Rp. 3.185.309.376	

Sumber : Data Dinas P2B yang sudah disesuaikan

Sama dengan PT Inten Cipta Sejati dan para pengembang lain yang dikenakan RPBT, PT Cakra Sarana Persada pun mengirimkan surat permohonan keringanan, pembebasan atas Retribusi Daerah kepada Gubernur melalui Asisten Pembangunan yang pada saat itu ditunjuk sebagai Ketua Tim Percepatan Pembangunan Rusunami. PT Cakra Sarana Persada menunda pembayaran RPBT karena menunggu keputusan permohonan keringanan retribusinya.

Sampai saat ini Piutang Retribusi Denda RPBT PT Cakra Sarana Persada belum berhasil ditagih, PT Cakra Sarana Persada menunggu jawaban permohonan Keringanan dan Pembebasan Retribusi Daerah yang sudah disampaikan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Asisten Pembangunan Provinsi DKI Jakarta. TP2KRD Provinsi DKI Jakarta tidak bisa menindaklanjuti permohonan karena aspek Yuridis dari Pergub Nomor 69 Tahun 2008 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan atas Keberatan Retribusi Daerah tidak terpenuhi. Sesuai alur permohonan, TP2KRD tidak dapat memproses permohonan karena TP2KRD sampai saat ini belum menerima surat permohonan keringanan atau pembebasan RPBT dari PT Cakra Sarana Persada dengan Disposisi Gubernur Provinsi DKI Jakarta.

Pembangunan East Park Apartemen sudah hampir selesai, dan sebanyak 1300 unit Rusunami sudah terjual. PT Cakra Sarana Persada tetap akan memperjuangkan penerbitan IMB atas Pembangunan Rusunami East Park

Apartemen mengingat PT Cakra Sarana Persada harus melakukan serah terima kunci kepada konsumen.

### **3.7 Perkembangan Surat Permohonan Keringanan Retribusi**

Dari hasil pengumpulan data melalui wawancara dengan Dinas P2B, beberapa permohonan keringanan retribusi tersebut dikirimkan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Asisten Pembangunan Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta. Pada saat itu Asisten Pembangunan ditunjuk sebagai Ketua Tim Pembangunan Rusunami 1000 Tower di DKI Jakarta.

Ketua Dewan Pimpinan Daerah REI DKI Jakarta, sebagaimana dikutip dari “Penghapusan Denda IMB Rusunami Tunggu Payung Hukum” dalam beritajakarta.com yang mengatakan :

"Kami mengusulkan agar denda akibat pelanggaran IMB itu bisa dihapus. Hal ini kami lakukan karena ingin meneruskan pembangunan rusunami. Jika tidak, jangan salahkan kami tidak bisa lagi membangun rusunami di kota ini"

Dalam artikel yang sama, Gubernur Fauzi Bowo menanggapi surat permohonan keringanan yang ditujukan kepada Pemprov DKI Jakarta :

"... Pengembang tidak perlu khawatir, karena Pemprov DKI bersama pemerintah pusat saat ini sedang memroses langkah untuk mendapatkan payung hukum agar dapat membebaskan denda tersebut ..."

Hal yang sama juga dikatakan oleh Menteri Perumahan Rakyat dalam artikel yang sama :

"Saya sudah bicara dengan Mendagri tentang pencarian payung hukum ini. Mendagri sudah setuju akan membuat peraturan mendagri sepanjang sudah ada payung hukum sebagai peraturan yang lebih tinggi seperti undang-undang atau peraturan pemerintah,"

Sampai dengan Tahun 2012 payung hukum yang dijanjikan tersebut belum terbentuk dan sampai dengan saat ini belum ada kepastian jawaban mengenai permohonan keringanan denda RPBT yang diajukan Pengembang. Lima dari

tujuh Pengembang yang disegel dan mengirimkan surat permohonan keringanan Denda RPBT pada akhirnya membayar denda RPBT dengan angsuran.

Pada akhirnya piutang denda retribusi ke dua pengembang ini menjadi temuan BPK di Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta. Dinas P2B melakukan koordinasi kepada Tim TP2KRD terkait surat permohonan yang pernah dikirimkan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Asisten Pembangunan. Saran tindak lanjut dari BPK RI adalah surat permohonan perlu segera dijawab agar status piutang tersebut jelas dan dibayar oleh Pengembang.

TP2KRD Provinsi DKI Jakarta tidak bisa menindaklanjuti permohonan karena aspek yuridis dari Pergub Nomor 69 Tahun 2008 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan atas Keberatan Retribusi Daerah tidak terpenuhi. Sesuai alur permohonan, TP2KRD tidak dapat memproses permohonan karena TP2KRD sampai saat ini belum menerima surat permohonan keringanan atau pembebasan RPBT dari PT Inten Cipta Sejati dan PT Cakra Sarana Persada dengan Disposisi Gubernur Provinsi DKI Jakarta.

## BAB 4

### PEMBAHASAN

#### 4.1 Perizinan yang Lama dengan Biaya Retribusi yang Tinggi

Pemerintah Pusat dalam hal ini Wakil Presiden Jusuf Kalla melakukan pemantauan secara langsung mengenai *progres* pembangunan rusunami. Sejak dicanangkannya Program 1000 Tower pada 4 April 2007, sampai dengan awal Tahun 2009 belum ada rusunami yang terbangun, padahal beliau menilai program ini harus segera terealisasi. Pengembang beralasan belum dapat terealisasinya pembangunan rusunami karena pengembang masih mengurus perizinan terkait dengan pembangunan Rusunami.

Beberapa pernyataan pengembang yang seperti yang sudah dijabarkan dalam 3.4 hal point d yang menyatakan bahwa perizinan untuk memperoleh IMB sangat banyak dan memerlukan waktu 8-12 bulan. Sedangkan pengembang sudah ditekan untuk segera melakukan pembangunan rusunami. Penulis melakukan penelusuran mengenai perizinan-perizinan dimaksud, hasil penelusuran tersebut menunjukkan, untuk sampai pada proses mengajukan permohonan Izin mendirikan bangunan pengembang harus melalui beberapa proses dan waktu yang diperlukannya dapat diuraikan dalam tabel 4.1, 4.2 dan 4.3. Tabel 4.1 adalah waktu dan biaya yang diperlukan untuk persyaratan administratif memperoleh IMB.

Tabel 4.1  
Waktu dan Biaya yang diperlukan untuk Syarat Administratif

No	Persyaratan	Waktu yang diperlukan	Biaya retribusi berdasarkan Perda 1 Tahun 2006
1.	Formulir PIMB yang sudah ditandatangani (+cap perusahaan/instansi, bila pemohon adalah Badan Hukum)	1-2 hari	Tidak dikenakan retribusi
2.	- Fotcopy Akte Pendirian Perusahaan (bila pemohon adalah perusahaan)	Disiapkan oleh pemohon IMB,	-

No	Persyaratan	Waktu yang diperlukan	Biaya retribusi berdasarkan Perda 1 Tahun 2006
	- Fotocopy NPWP Pemohon - Fotocopy Sertifikat Tanah, yang telah dilegalisir Notaris - Fotocopy SPT dan Bukti pembayaran PBB tahun berjalan.	lama waktu tergantung Pemohon IMB	
3.	Ketetapan Rencana Kota (KRK) dari Dinas Tata Ruang	5 hari	Wisma susun yang Rp 20.000
	Rencana Tata Letak Bangunan (RTL/ Blokplan) dari Dinas Tata Ruang	10 hari.	Wisma susun dikenakan Rp30.000/100 m <sup>2</sup>
4.	Fotocopy SIPPT (Surat Izin Permohonan Penggunaan Tanah) dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta, apabila luas tanah daerah perencanaan 5.000 m <sup>2</sup> atau lebih	Paling sedikit 3 bulan	Wisma Susun dikenakan Rp 4000/m <sup>2</sup>
5.	Gambar Rencana Arsitektur yang ditanda tangani Perencana/ Arsitek pemegang Surat Izin Pelaku Teknis Bangunan (SIPTB)	Disiapkan oleh pemohon IMB, lama waktu tergantung Pemohon IMB	-
6.	Rekomendasi hasil persetujuan TPAK, apabila luas bangunan 1.500 M2 atau lebih.	Disiapkan oleh pemohon IMB, lama waktu tergantung Pemohon IMB	Tidak dikenakan retribusi
7.	Hasil Penyelidikan Tanah yang dibuat oleh Konsultan.	Disiapkan oleh pemohon IMB, lama waktu tergantung Pemohon IMB	Tergantung biaya yang ditetapkan konsultan
8.	Perhitungan dan Gambar Rencana Struktur yang ditanda tangani oleh Perencana Struktur pemegang SIPTB.	Disiapkan oleh pemohon IMB, lama waktu tergantung Pemohon IMB	-
9.	Persetujuan Hasil Sidang TPKB, apabila ketinggian bangunan 8 lantai atau lebih dan atau bangunan dengan basement, atau bangunan dengan struktur khusus.	4-5 hari kerja	Tidak dikenakan retribusi
10.	Gambar Rencana Instalasi dan Perlengkapan Bangunan, yang ditanda tangani oleh Perencana Instalasi dan Perlengkapan Bangunan pemegang SIPTB, yang meliputi bidang-bidang : - Instalasi Listrik Arus Kuat, - Instalasi Listrik Arus Lemah - Instalasi Proteksi terhadap	Disiapkan oleh pemohon IMB, lama waktu tergantung Pemohon IMB.	-

No	Persyaratan	Waktu yang diperlukan	Biaya retribusi berdasarkan Perda 1 Tahun 2006
	Kebakaran, - Instalasi Pemipaan (Plumbing), - Instalasi Transportasi dalam Gedung (Elevator/ Lift), - Design Report.		
11.	Persetujuan Hasil Sidang TPIB, apabila luas bangunan 800 m <sup>2</sup> atau lebih atau bangunan tertentu yang memerlukan penilaian instalasi khusus.	4-5 hari kerja	Tidak dikenakan retribusi
12.	- Rekomendasi UKL/UPL dari BPLHD apabila luas bangunan 2.000 m <sup>2</sup> sampai dengan 15.000 m <sup>2</sup> , atau - Rekomendasi AMDAL apabila luas bangunan lebih dari 15.000 m <sup>2</sup> .	14 hari kerja	-
13.	Surat Penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas Pelaksanaan Bangunan dari Pemilik Bangunan.	Disiapkan oleh pemohon IMB, lama waktu tergantung Pemohon IMB.	-
14.	Surat Kuasa Pengurusan dari Pemilik/ Pemohon kepada yang mengurus (bila pengurusan oleh bukan pemilik/pemohon	Disiapkan oleh pemohon IMB, lama waktu tergantung Pemohon IMB.	-

Sumber : Perda 1 Tahun 2006 dan Pergub 76 Tahun 2000 yang telah disesuaikan

Waktu yang diperlukan dan biaya yang timbul berdasarkan Perda 1 Tahun 2006 untuk Proses Perizinan setelah persyaratan administratif dipenuhi, dapat dilihat dalam Tabel 4.2

Tabel 4.2

Waktu dan Biaya yang diperlukan setelah Persyaratan Administratif

No	Persyaratan	Waktu yang diperlukan	Biaya retribusi berdasarkan Perda 1 Tahun 2006
1.	Berkas yang disampaikan ke Loket IMB di Dinas P2B akan diteliti secara administratif	3-5 hari kerja	Tidak dikenakan retribusi
2.	Gambar Rencana Arsitektur diajukan untuk disidangkan terlebih di TPAK	4-5 hari kerja	Tidak dikenakan retribusi
3.	Petugas dari Dinas P2B akan datang ke lokasi pembangunan untuk melakukan	1 hari kerja	Tidak dikenakan retribusi

No	Persyaratan	Waktu yang diperlukan	Biaya retribusi berdasarkan Perda 1 Tahun 2006
	pengecekan lapangan		
4.	Petugas penilai akan menghitung besarnya retribusi IMB	1 hari kerja	Tidak dikenakan retribusi
5.	Pembayaran Retribusi IMB untuk mendapatkan STS	1 hari – 30 hari sesuai jatuh tempo SKRD	Retribusi RPP untuk Rusun Rp 500/ m <sup>2</sup>
6.	Sidang TPKB (Tim Penasehat Konstruksi Bangunan) dan teknis Instalasi serta Perlengkapan Bangunan oleh TPIB (Tim Penasehat Instalasi Bangunan)	4-5 hari kerja	Tidak dikenakan retribusi
7.	Berkas penerbitan IMB diproses	Paling lama 60 hari kerja untuk Rusunami	Tidak dikenakan retribusi

Sumber : Perda 1 Tahun 2006, Pergub 76 Tahun 2000 yang telah disesuaikan

Selain biaya-biaya terkait dengan persyaratan administratif dan proses pengajuan IMB pengembang dibebankan biaya retribusi lain terkait persiapan untuk pembangunan. Waktu dan biaya yang dimaksud akan diuraikan dalam Tabel 4.3.

Tabel 4.3

Waktu dan Biaya yang diperlukan untuk Perizinan Mempersiapkan Pembangunan

No	Persyaratan	Waktu yang diperlukan	Biaya retribusi yang dibutuhkan berdasarkan Perda 1 Tahun 2006
1.	Penebangan Pohon pelindung disekitar pembangunan (Izin Gangguan)	1 hari	Diameter Pohon 30 cm <sup>2</sup> Rp 5.000/cm <sup>2</sup> atau diameter diatas 60 cm <sup>2</sup> Rp. 10.000

Sumber : Perda 1 Tahun 2006, Pergub 76 Tahun 2000 yang telah disesuaikan

Berdasarkan Tabel 4.1, Tabel 4.2, dan Tabel 4.3 tersebut, mahal nya biaya perizinan bukan hanya dari biaya retribusi atas perizinan yang pengembang butuhkan, tetapi juga dari biaya untuk melengkapi persyaratan perizinan-perizinan tersebut. Contohnya untuk mendapatkan SIPPT di Dinas Tata Ruang, selain biaya retribusi mahal juga perlu rekomendasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan tentunya akan ada pengenaan biaya bagi pengembang. Biaya yang mahal dan

lamanya perizinan di DKI Jakarta ini membuat program Rusunami belum juga direalisasikan sampai awal Tahun 2009. Apabila pengembang mengikuti semua persyaratan yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta diharapkan perizinan-perizinan ini dapat selesai dalam waktu 6 bulan. Namun yang terjadi adalah pembangunan rusunami terpaksa dilakukan sebelum izin mendirikan bangunan terbit karena adanya tekanan dari Pemerintah Pusat untuk segera memulai pembangunan rusunami.

Wajar saja jika perizinan di Provinsi DKI Jakarta dibuat sedemikian ketatnya, terutama untuk bangunan-bangunan bertingkat, karena Provinsi DKI Jakarta adalah daerah dengan kepadatan penduduk yang tinggi. Penyebab seringkali terjadi banjir, salah satunya adalah rencana tata ruang yang tidak sesuai dengan keadaan tanah di Provinsi DKI Jakarta selain kurangnya daerah resapan air karena sebagian besar tanah tertutup beton. Pembangunan rusunami hendaknya mengikuti rencana tata ruang wilayah yang sudah ditetapkan oleh daerah dimana Rusunami tersebut dibangun. Perencanaan yang matang dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sangat dibutuhkan untuk menghindari masalah dikemudian hari.

Dalam Permenpera No.7/PERMEN/M/2007 diatur mengenai arahan bagi Pemerintah Daerah untuk ikut mesukseskan Pembangunan Rusunami Program 1000 Tower. Salah satu arahan untuk Pemda terkait dengan pungutan retribusi adalah agar Pemda mempermudah, mempercepat perizinan dan membebaskan pungutan-pungutan yang memberatkan. Terkait dengan pembangunan Rusunami ini, Pemprov DKI Jakarta tidak memberikan keistimewaan dalam hal pembebasan pungutan dan mempercepat perizinan. Perizinan untuk pembangunan rusunami dibuat sama dengan pembangunan Apartemen Komersil. Pungutan Retribusipun tidak ada yang dibebaskan, hanya diberi keringanan sebesar 50%. Untuk ikut mensukseskan program 1000 Tower ini perlu dukungan berbagai pihak, baik Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan pihak swasta. Pemerintah pusat sebagai regulator dan pengawasan agar program ini berjalan sebagaimana mestinya, Pemerintah Daerah sebagai pengatur zonasi di mana pembangunan dilakukan, retribusi terkait perizinan serta dukungan infrastruktur pembangunan

rusunami dan peran swasta dalam hal ini pengembang swasta sebagai pelaksana pembangunan rusunami.

#### **4.2 Perintah untuk memulai Pembangunan dari Pemerintah Pusat dan Jaminan Pembebasan Denda**

Pembangunan Rusunami pada awal 2009 akhirnya dimulai tanpa adanya IMB atas dasar perintah dari Bapak Presiden Jusuf Kalla melalui Bapak Gembong Priyono staff ahli Wakil Presiden. Menurut data dari Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta, pada saat pembangunan berlangsung enam pengembang proses perizinan IMB-nya sedang berjalan, sedangkan satu pengembang belum memproses IMB-nya.

Menurut pengakuan pengembang sebagaimana yang sudah dikutip secara langsung pada 3.4 *point d*, perintah untuk memulai pembangunan berawal dari pertemuan rutin yang diadakan Pemerintah Pusat (Kemenpera, Wakil Presiden) dan Pengembang yang tergabung dalam REI. Pada saat pertemuan berlangsung, pengembang harus memberikan progres pembangunan rusunami, laporan Pengembang pada saat itu pembangunan belum dapat dilaksanakan karena IMB masih dalam proses seperti laporan pertemuan-pertemuan sebelumnya. Wakil Presiden melalui Bapak Gembong Priyono yang pada saat itu menjabat sebagai staf ahli Wakil Presiden, memerintahkan kepada pengembang untuk segera memulai pembangunan, sementara perizinannya diproses. Bapak Gembong Priyono menjamin bahwa tidak akan dikenakan denda, Pemerintah Pusat akan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah agar Pembangunan Rusunami ini tetap berjalan dan tidak akan dikenakan denda.

Bentuk koordinasi yang dijanjikan Pemerintah pusat dengan Pemerintah Daerah tidak pernah terjadi. Dalam pertemuan yang diadakan sebulan sekali itupun, pihak Pemprov DKI Jakarta tidak pernah terlibat. Tidak ada tindak lanjut berupa peraturan yang dibuat oleh Pemerintah Pusat khusus untuk Pengembang Rusunami. Pernyataan Pemerintah Pusat yang menyatakan akan menjamin agar pengembang tidak dikenakan denda atas pelanggaran pembangunan sebelum IMB

terbit tidak dapat dibuktikan. Tidak ditemukan adanya peraturan khusus yang dibuat untuk pembangunan rusunami yang membahas pengecualian IMB untuk Pengembang Rusunami.

Dalam hal ini Pengendalian Internal Pemerintah Pusat tidak berjalan dengan baik. Pemerintah Pusat juga sebaiknya mengikuti regulasi atau Peraturan yang ada di Pemerintah Daerah. Segala bentuk komitmen harusnya dituangkan dalam bentuk peraturan sebagai dasar hukum bagi masyarakat. Terlihat adanya ketidaksiapan dalam hal koordinasi dengan Pemerintah Daerah yang sifatnya teknis. PP No. 60 Tahun 2008 Pasal 4 *point* h mengatur tentang hubungan kerja yang baik dengan Instansi Pemerintah terkait. Dari Pasal 4 tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa harus ada keselarasan antara Instansi Pemerintah terkait pembangunan rusunami. Regulasi mengenai Rusunami secara umum sebenarnya sudah baik namun tidak akan berjalan tanpa adanya dukungan dari Pemerintah Daerah. Seharusnya Pemerintah Pusat dapat menyelesaikan regulasi terkait pembangunan Rusunami terutama yang berhubungan dengan kewenangan Pemerintah Daerah sebelum Program ini dijalankan.

Pengenaan retribusi perizinan pembangunan rusunami di Provinsi DKI Jakarta masih berpedoman pada perizinan pembangunan yang ada di Provinsi DKI Jakarta yaitu Perda Provinsi DKI Jakarta No 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Perda 1 2006 tentang Retribusi Daerah dan yang tata cara memperoleh IMB yang diatur dalam Pergub No. 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

#### **4.3 Kehadiran Gubernur Provinsi DKI Jakarta saat Peresmian Salah Satu Bangunan Rusunami**

Banyak pihak menyayangkan kejadian penyegelan ini. Beberapa pihak beranggapan bahwa kejadian ini janggal dan aneh, bagaimana bisa bangunan yang peresmiannya dihadiri oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta kemudian disegel

beberapa bulan kemudian. Peresmian pembangunan yang dimaksud adalah pembangunan Gading Nias Residence, seperti yang sudah diuraikan dalam 3.3.

Sebenarnya tidak terdapat hubungan antara kehadiran Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam peresmian pembangunan yang belum ada Izin Mendirikan Bangunannya, dan penyegehan bangunan tersebut. Gubernur datang dalam peresmian karena beliau diundang dan sangat mendukung program 1000 tower ini. Gubernur datang ke peresmian tersebut tentunya bukan untuk memperbolehkan pembangunan dilakukan sebelum Izin Mendirikan Bangunannya terbit. Gubernur harus tau mengenai semua yang terjadi di wilayah kekuasaannya, ketidaktahuan ini menunjukkan bahwa adanya koordinasi yang kurang baik antara petugas di lapangan dan Gubernur Provinsi DKI Jakarta.

Petugas Dinas P2B seharusnya dapat memberikan informasi kepada Gubernur bahwa pembangunan Rusunami tersebut belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Setidaknya, apabila Gubernur tahu bahwa bangunan tersebut belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan, Gubernur dapat menegur secara langsung dan menghimbau pengembang untuk segera menyelesaikan Perizinan-perizinan terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan atas pembangunan Rusunami tersebut.

#### **4.4 Tindakan Penyegehan oleh Petugas di Lapangan**

Izin Mendirikan Bangunan di Provinsi DKI Jakarta diatur dalam Perda Provinsi DKI Jakarta No 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Perda 1 2006 tentang Retribusi Daerah, sedangkan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Provinsi DKI Jakarta diatur dalam Pasal 126 sampai dengan Pasal 131 Perda No.1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah. Untuk tata cara memperoleh Izin Mendirikan Bangunan di Provinsi DKI Jakarta diatur lebih lanjut dalam Pergub No. 67 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan Dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dalam Pasal 2 ayat (1) Pergub No. 67 dijelaskan bahwa Setiap kegiatan

membangun bangunan/bangun-bangunan harus memiliki IMB. Hal tersebut menunjukkan bahwa setiap kegiatan pembangunan yang dilakukan di DKI Jakarta harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan tak terkecuali bangunan rusunami.

Dalam Pasal 131 point a no.1 Perda Nomor 1 Tahun 2006 dijelaskan bahwa Pemohon IMB akan dikenakan Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP) untuk permohonan IMB. Selanjutnya dalam Pasal yang sama, diatur mengenai pembangunan yang dilakukan sebelum Izin Mendirikan Bangunan terbit. Pemohon IMB yang melakukan kegiatan pembangunan sebelum IMB diterbitkan akan dikenakan denda RPBT (Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan).

Pada Maret 2009, tujuh Pengembang pembangunan rusunami disegel karena melakukan pembangunan tanpa ada IMB. Pengembang ini beralasan, bahwa mereka sebenarnya tidak ingin melanggar izin yang ada di Provinsi DKI Jakarta, pengembang mendapat tekanan dari Pemerintah Pusat untuk segera merealisasikan pembangunan rusunami. Pemerintah Pusat (Kemenpera dan Wakil Presiden Jusuf Kalla) pada saat itu memberikan jaminan kepada pengembang, bahwa tidak akan ada denda yang dikenakan atas pelanggaran pembangunan sebelum izin terbit. Pemerintah Pusat berjanji akan melakukan koordinasi dengan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta untuk memberikan keistimewaan kepada pengembang rusunami, mengingat rusunami adalah program dari Pemerintah Pusat yang perlu segera direalisasikan.

Dasar hukum penyegelan bangunan diatur dalam Pasal 273 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yaitu terhadap pelanggaran ketentuan dapat dikenakan tindakan berupa:

- a) pencabutan izin membangun bangunan;
- b) pencabutan izin untuk menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan;
- c) teguran atau skorsing atau penurunan golongan atau pencabutan izin untuk bekerja perancang, perencana, direksi pengawas, pengkaji dan pemborong.

Penyegelan Rusunami dalam hal ini termasuk dalam tindakan pencabutan izin membangun bangunan. Terhadap pembangunan Rusunami yang dilakukan tanpa adanya IMB, Pemprov DKI Jakarta berhak melakukan penyegelan atas tujuh bangunan rusunami tersebut sesuai dengan Pergub No. 67 Tahun 2000 dan mengenakan denda RPBT yang dihitung dengan rumus :

$$\text{RPBT} : F \times \text{Persentase pembangunan} \times \text{RPP}$$

Denda RPBT dikenakan kepada Pengembang atas pelanggaran melakukan pembangunan sebelum IMB terbit. Koefisien (F) untuk jenis pelanggaran rusunami adalah 6, karena bangunan rusunami dianggap sebagai bangunan usaha. Persentase progres pembangunan dari enam bangunan tersebut bermacam-macam, beberapa pengembang ada yang baru *groundbreaking* dan sebagian pengembang lainnya ada yang sudah *topping off* . Perbedaan besaran RPBT dari tujuh Pengembang Rusunami ini tergantung pada progress pembangunan yang sudah terjadi.

Dalam Pasal 6 ayat (1) UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Pasal 30 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun dinyatakan bahwa sebelum pengembang melakukan pembangunan satuan rumah susun, pengembang terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan administratif. Persyaratan Administratif yang dimaksud antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, serta Izin Mendirikan Bangunan (IMB). UU ini menunjukkan bahwa Rusunami harus dibangun sesuai dengan ketentuan administratif dimana daerah rusunami dibangun di daerah tersebut.

Dalam hal pengenaan denda RPBT dan penyegelan terhadap bangunan yang belum memiliki IMB tindakan Pemprov DKI Jakarta sudah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### **4.5 Keabsahan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD)**

Perbedaan persepsi mengenai denda dari Pihak Pengembang Rusunami dan Pemprov DKI Jakarta akan diuraikan dalam 4.5.1 dan 4.5.2

##### **4.5.1 Menurut Pengembang Rusunami**

Pengembang merasa sangat keberatan atas pengenaan denda RPBT, mereka beralasan bahwa pembangunan rusunami sebelum IMB terbit dilakukan karena ditekan oleh Pemerintah Pusat untuk segera merealisasikan pembangunan rusunami. Pemerintah Pusat pada saat itu juga memberikan jaminan kepada pengembang tidak akan dikenakan denda atas pelanggaran tersebut. Tapi Pemprov DKI Jakarta mengenakan denda RPBT atas pelanggaran tersebut.

Menurut pengembang seharusnya mereka tidak dikenakan denda RPBT karena disamping mereka mengikuti arahan dari Pemerintah Pusat untuk segera merealisasikan pembangunan rusunami mereka sebenarnya juga telah memproses perizinan tersebut. Sehingga tidak ada maksud untuk tidak mematuhi Peraturan Daerah yang berlaku. Beberapa pihak menyatakan bahwa pada awal periode pembangunan Rumah Susun, Wakil Presiden dan Pemprov DKI Jakarta memastikan tidak akan ada masalah terkait dengan pembangunan Rusunami, Pembangunan sudah dapat dilaksanakan kalau Pengembang sudah memiliki Surat Izin Permohonan Penggunaan Tanah (SIPPT). Salah satu statement tersebut yang dikutip dari Enam Proyek Rusunami di Jakarta disegel dalam [www.kompas.com](http://www.kompas.com):

“Sebab, pada saat mulai pertama kali membangun rusunami, Wapres dan Pemda DKI sudah memastikan tidak ada masalah, apalagi kalau pengembang sudah memiliki surat izin permohonan penggunaan tanah (SIPPT), pengembang sudah mulai bisa membangun. Belakangan ganti gubernur malah kena segel,” (perwakilan REI)

Pengembang yang disegel dan dikenakan denda RPBT mengirimkan surat permohonan pembebasan atau keringanan atas retribusi daerah. Surat permohonan tersebut dikirimkan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Asisten Pembangunan Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta. Asisten Pembangunan

pada saat itu ditunjuk sebagai ketua percepatan Pembangunan Rusunami di Povinsi DKI Jakarta.

Pengembang dalam hal ini berada dalam posisi dilematis. Ketika urusan perizinan bangunan ini tidak kunjung selesai, pengembang pada saat yang sama dikejar target penyelesaian pembangunan agar tepat waktu, seperti yang telah diuraikan dalam 4.1. Jalan yang dilakukan oleh Pengembang pada akhirnya adalah pembangunan dan pengurusan IMB dilaksanakan secara paralel tanpa sepengetahuan konsumen.

Atas alasan-alasan yang diuraikan sebelumnya, pada intinya Pengembang tidak setuju dikenakan denda RPBT atas pelanggaran pembangunan mendahului Izin Mendirikan Bangunan. Denda RPBT tersebut tidak valid menurut pengembang.

#### **4.5.2 Menurut Pemprov DKI Jakarta**

Pengenaan denda RPBT diatur dalam Pasal 131 Perda Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah. Dimana pemanfaatan lebih atas pelaksanaan bangunan yang dibangun sebelum ada izin dikenakan RPBT berdasarkan Prosentase tahapan Pembangunan dikalikan RPP dikalikan koefisien pemanfaatan lebih (F). Besaran denda RPBT diatur dalam Perda 1 Nomor Tahun 2006 Pasal 131 yaitu pemanfaatan lebih atas pelaksanaan bangunan yang dibangun sebelum ada izin dikenakan RPBT berdasarkan presentase tahapan pembangunan dikalikan RPP dikalikan koefisien pemanfaatan lebih (F).

Beberapa Pengembang dan Pemerintah Pusat (Wakil Presiden dan Kemenpera menyangkan pengenaan denda tersebut. Menurut Imron (2009), dikutip sebagaimana dikutip secara langsung dari artikelnya berjudul Enam Proyek Rusunami di Jakarta Disegel dalam kompas.com:

“Kisah penyevelan itu pun sampai ke telinga Wakil Presiden. Kabarnya, Wapres pun sempat marah-marrah akibat penyevelan ini. Akibatnya, Wapres pada Rabu (29/4) lalu mengadakan rapat mendadak dengan REI

dan Kementerian Perumahan Rakyat. Wapres meminta kepada Pemda DKI untuk segera menyelesaikan masalah ini dalam waktu sebulan”.

“Wakil Ketua REI Bidang Rusunami Muhammad Nawir juga menyayangkan tindakan penyegehan tersebut. Sebab, pada saat mulai pertama kali membangun rusunami, Wapres dan Pemda DKI sudah memastikan tidak ada masalah, apalagi kalau pengembang sudah memiliki surat izin permohonan penggunaan tanah (SIPPT), pengembang sudah mulai bisa membangun. Belakangan ganti gubernur, ganti lagi pergub, malah kena segel”

Pemprov DKI Jakarta tidak bisa memberikan keistimewaan terhadap pengembang Rusunami, karena pada saat itu belum ada dasar hukum yang mengatur tentang pembangunan Rusunami dapat dipercepat dengan membangun tanpa IMB. Pihak Pemerintah Pusat yang menjanjikan adanya pembebasan denda tersebut pun tidak memiliki peraturan yang dapat dijadikan dasar hukum untuk kejadian khusus seperti pengembang rusunami saat itu.

Pada akhir Tahun 2009 Pemprov DKI Jakarta melaporkan permohonan-permohonan keringanan denda yang dikirimkan ini kepada Kementerian Dalam Negeri dan meminta payung hukum untuk memberikan keringanan atau pembebasan denda terkait pembangunan rusunami. Pemprov DKI Jakarta meminta payung hukum karena tidak memiliki dasar hukum untuk memberikan keringanan atau pembebasan denda RPBT IMB Rusunami.

Regulasi rusunami merupakan program pemerintah yang memang baru, sehingga terjadi ketidaksielarasan antara Pemprov DKI Jakarta dengan Pemerintah Pusat (Wakil Presiden dan Kemenpera RI). Di satu pihak Pemprov DKI Jakarta harus menegakkan peraturan, di sisi lain Pemerintah Pusat punya kepentingan untuk segera merealisasikan proyek 1000 Tower Rusunami ini.

Pengenaan Denda RPBT ini sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2006. Denda retribusi yang dikenakan atas pengembang-pengembang rusunami adalah valid dan harus segera dibayar oleh pengembang. Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta berhak untuk mengakui denda tersebut sebagai piutang retribusi.

#### 4.6 Penerbitan IMB PT Inten Cipta Sejati

IMB milik PT Inten Cipta Sejati terbit pada tanggal 28 April 2010. IMB terbit setelah akhirnya dari Pihak PT Inten Cipta Sejati membuat surat pernyataan dihadapan notaris. Surat pernyataan itu berisi tentang kesanggupan membayar secara angsuran denda retribusi terhutang PT Inten Cipta Sejati apabila permohonan keringanan atas denda RPBT PT Inten Cipta Sejati tidak dikabulkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Surat pernyataan dihadapan notaris itu dibuat pada tanggal 14 April 2010.

Inti dari surat pernyataan dihadapan notaris tersebut adalah sebagai berikut:

“Bahwa guna kepentingan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Perseroan disyaratkan untuk membuat pernyataan sebagaimana yang tertuang dalam akta ini.”

Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak P2B provinsi DKI Jakarta mensyaratkan agar Pengembang membuat pernyataan tertulis agar IMB PT Inten Cipta Sejati terbit, mengingat Gubernur Provinsi DKI Jakarta belum memberi jawaban atas permohonan keringanan atau pembebasan denda retribusi.

Berdasarkan wawancara dengan Pihak Dinas P2B terkait dengan pemberian IMB dengan surat pernyataan notaris, Pihak P2B beralasan bahwa P2B mendapatkan Nota Dinas dari Asisten Pembangunan, Isi Nota Dinas tersebut memerintahkan kepada Dinas P2B untuk mengeluarkan IMB atas Pembangunan Rusunami Green Parkview PT Inten Cipta Sejati dengan alasan-alasan dan pertimbangan yang sudah dijelaskan dalam 3.6.1

Isi Nota Dinas dari Asisten Pembangunan tersebut tidak memiliki dasar hukum. Hasil dari penelusuran peraturan yang mengatur tentang pemberian IMB yaitu Pergub Nomor 76 Tahun 2000, sesuai dengan Pasal 4 mengenai penyelesaian IMB, bahwa IMB akan diproses apabila telah memenuhi persyaratan dan telah membayar retribusi. Tidak ada peraturan yang menjelaskan bahwa IMB dapat diberikan atas dasar wewenang Pejabat Pemerintahan.

#### **4.7 Pernyataan Pengembang Bahwa Pembangunan Dapat Dimulai dengan SIPPT**

Beberapa *statement* di Media mengatakan bahwa pada awal periode pembangunan Rumah Susun, Wakil Presiden dan Pemprov DKI Jakarta memastikan tidak akan ada masalah terkait dengan pembangunan Rusunami, Pembangunan sudah dapat dilaksanakan kalau Pengembang sudah memiliki Surat Izin Permohonan Penggunaan Tanah (SIPPT). Penulis mengutip artikel “Enam Proyek Rusunami di Jakarta Disegel” dari kompas.com yang menyatakan bahwa Pembangunan Rusunami dahulu dapat dilakukan asalkan sudah memiliki SIPPT :

“Wakil Ketua REI Bidang Rusunami Muhammad Nawir juga menyangkan tindakan penyegelan tersebut. Sebab, pada saat mulai pertama kali membangun rusunami, Wapres dan Pemda DKI sudah memastikan tidak ada masalah, apalagi kalau pengembang sudah memiliki Surat Izin Permohonan Penggunaan Tanah (SIPPT), pengembang sudah mulai bisa membangun. Belakangan ganti gubernur, malah kena segel”.

Pergantian Gubernur yang dimaksud dalam *statement* tersebut terkait dengan perubahan Pergub yang dilakukan oleh kedua Gubernur dalam pelaksanaan pembangunan rusunami di Provinsi DKI Jakarta. Pernyataan pengembang bahwa dengan SIPPT dapat membangun Rusunami terjadi pada saat Pemerintahan Gubernur Sutiyoso dengan dasar hukumnya Pergub No. 136 Tahun 2007.

Penulis melakukan perbandingan Pergub Nomor 136 Tahun 2007 yang dibuat Mantan Gubernur Sutiyoso dan Pergub Nomor 71 Tahun 2009 hasil Revisi Pergub 136 Tahun 2007, yang dibuat oleh Gubernur Fauzi Bowo seperti yang sudah penulis lakukan pada Tabel 2.2. Dalam Pergub Nomor 136 Tahun 2007 tidak ada peraturan yang menyebutkan bahwa pembangunan Rusunami sudah dapat dilakukan hanya dengan SIPPT sementara IMB nya belum diterbitkan. Perizinan dimaksud pada kedua pergub hanya perihal Kelonggaran Koefisien Lantai Bangunan dan kewajiban menyediakan fasilitas umum.

Beberapa pihak yang menyatakan bahwa pada saat Pemerintahan Gubernur Sutiyoso, pembangunan rusunami dapat dimulai hanya dengan Surat Izin Permohonan Penggunaan Tanah (SIPPT) tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan, memang ada pelanggaran mendahului pembangunan sebelum IMB terbit.

#### **4.8 Jawaban Permohonan Keringanan Retribusi**

Temuan BPK di Dinas P2B menunjukkan adanya Piutang Retribusi Denda RPBT atas IMB Rusunami sebesar Rp. 3. 427.262.845. Piutang tersebut adalah denda dua pengembang yaitu PT Inten Cipta Sejati dan PT Cakra Sarana Persada. 5 dari 7 Pengembang Rusunami yang disegel dan dikenakan denda, pada akhirnya membayar denda tersebut karena pengembang harus melakukan serah terima kunci kepada konsumen, payung hukum dari Kemendagri tidak juga dibuat. Lima Pengembang tersebut pada akhirnya membayar dengan cara angsuran.

PT Inten Cipta Sejati dan PT Cakra Sarana Persada juga sebenarnya membuat pernyataan sanggup membayar retribusi secara angsuran. Sampai saat ini kedua Pengembang belum membayar angsuran denda RPBT tersebut. Kedua pengembang tetap bersikukuh menunggu jawaban permohonan keringanan yang pernah dikirimkan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta. TP2KRD Provinsi DKI Jakarta tidak dapat memproses surat permohonan tersebut, karena TP2KRD belum menerima disposisi Gubernur atas surat permohonan PT Inten Cipta Sejati dan PT Cakra Sarana Persada.

Permohonan keringanan ini tidak dapat dikabulkan, karena tidak ada dasar hukum yang mengaturnya. Apabila dikaitkan dengan Pergub 69 Tahun 2008, Pemprov DKI Jakarta tidak memiliki wewenang untuk membebaskan atau memberi keringanan atas denda tersebut dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- a. Pengembang meminta keringanan, pengurangan atau pembebasan atas retribusi dimana kewajiban retribusi tersebut adalah denda bukan pokok retribusi. Denda tersebut timbul karena Wajib Retribusi melanggar peraturan

yang sudah ditetapkan di DKI Jakarta, bukan atas pokok retribusinya. Atas pelanggaran tersebut tidak dapat diberi keringanan, apabila keringanan diberikan, akan menimbulkan kesan bahwa Pemprov DKI Jakarta memperbolehkan pelanggaran dilakukan dalam Provinsi DKI Jakarta. Alasan lain apabila atas pelanggaran diberikan keringanan akan membuat pemohon IMB lainnya akan melakukan pelanggaran yang sama dikemudian hari.

- b. Dalam Pasal 2 Peraturan Gubernur Nomor 69 Tahun 2008 dijelaskan bahwa pemberian keringanan dan pengurangan adalah dengan melihat kemampuan dari wajib retribusi. PT Inten Cipta Sejati dan PT Cakra Sarana Persada keduanya mampu untuk membayar sejumlah retribusi yang terhutang. Laporan keuangan kedua Pengembang menurut data yang penulis peroleh dari TP2KRD jangka waktu 2009-2012 tidak mengalami kesulitan likuiditas dan tidak dinyatakan pailit. Pengembang juga sebenarnya telah melunasi Pokok Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP). Beberapa pengembang lain yang nilai retribusi terhutangnya lebih besar pada akhirnya membayar denda RPBT atas IMB Rusunami. Penulis berkesimpulan bahwa Kedua Pengembang masih dikatakan mampu untuk melunasi Denda RPBT atas IMB Pembangunan Rusunami dan tidak layak diberi keringanan.
- c. Dalam Pasal 2 ayat (3) Peraturan Gubernur Nomor 69 Tahun 2008 dijelaskan bahwa pemberian pembebasan retribusi diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut :
  - 1) Kejadian diluar kemampuan manusia seperti bencana alam yang dinyatakan sebagai kejadian luar biasa
  - 2) Azas timbal balik (Konvensi Wina Tahun 1961)
  - 3) Fungsi atau objek yang dikaitkan dengan kebijakan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, pembebasan denda RPBT atas IMB Rusunami tidak dapat diberikan. Kejadian ini bukanlah bencana alam diluar kemampuan manusia dan tidak ada azas timbal balik untuk Pemprov

DKI Jakarta. Untuk alasan point c yaitu fungsi atau objek yang dikaitkan dengan kebijakan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sebenarnya bisa diterima, tapi karena permohonan keringanan tersebut adalah denda maka tidak bisa dibenarkan terjadinya pelanggaran.

Kemendagri yang pada saat itu diminta untuk membuatkan payung hukum juga tidak kunjung membuatkan peraturan khusus untuk denda IMB pembangunan rusunami ini, hingga pada akhirnya 5 dari 7 pengembang yang disegel secara bertahap membayar denda RPBT tersebut.

Pemprov DKI Jakarta harus segera menjawab permohonan keringanan atas PT Inten Cipta Sejati dan PT Cakra Sarana Persada. Jawaban yang diberikan kepada kedua pengembang adalah penolakan permohonan dengan alasan belum adanya dasar hukum yang mengatur tentang pemberian keringanan denda IMB retribusi IMB terkait pembangunan Rusunami Program 1000 tower. Kedua pihak, baik Pemprov DKI Jakarta dan Pengembang perlu menelusuri kembali surat permohonan Keringanan yang disampaikan agar keputusan atas permohonan keringanan bisa diproses sesuai dengan Prosedur pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan atas keberatan retribusi daerah dalam Peraturan Gubernur Nomor 69 Tahun 2008 apabila belum ada peraturan baru sebagai dasar hukum.

#### **4.9 Permohonan tidak dijawab dalam Waktu Enam Bulan**

Dalam Pasal 5 ayat (2) Pergub No. 69 Tahun 2009 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan Dan Pembebasan Atas Keberatan Retribusi Daerah diatur mengenai batas waktu jawaban permohonan keringanan. Dalam Pasal tersebut dijelaskan Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan, Gubernur tidak memberikan keputusan atas permohonan, maka permohonan yang diajukan Wajib Retribusi dianggap telah diterima.

Permohonan keringanan yang diajukan oleh PT Inten Sejati dan PT Cakra Sarana Persada sudah berumur lebih dari 6 bulan. Secara yuridis, permohonan keringanan tersebut seharusnya sudah dianggap diterima dan bukan lagi merupakan piutang retribusi di Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta. Tapi kembali

lagi pada permasalahan awal, dalam Pergub No. 69 Tahun 2008 permohonan keringanan dimaksud adalah atas pokok retribusi, bukan atas denda pelanggaran. Langkah yang dilakukan Pemprov DKI Jakarta untuk meminta payung hukum pada Kementerian Dalam Negeri sudah tepat, mengingat ini adalah Program Pemerintah Pusat. Sebaiknya dibuat suatu keputusan bersama antara Kemenpera dan Pemprov DKI Jakarta mengenai dasar hukum denda retribusi tersebut dengan Kemendagri sebagai mediatornya.

## BAB 5

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan beberapa hal berikut:

- a. Sumber permasalahan perselisihan mengenai denda atas pelanggaran mendirikan bangunan adalah komitmen Pemerintah Pusat yang tidak ditindaklanjuti dengan dasar hukum, sehingga Pengembang dan Pemprov DKI Jakarta memiliki pandangan yang berbeda terhadap pengenaan denda tersebut.
- b. Perizinan yang lama dan biaya yang mahal merupakan salah satu penyebab pembangunan Rusunami sampai awal tahun 2009 belum juga dimulai, sementara Pemerintah Pusat merasa pembangunan Rusunami ini adalah kebutuhan mendesak yang perlu segera direalisasikan
- c. Keputusan Pemprov DKI Jakarta menyegel Pembangunan Rusunami dan menetapkan sejumlah denda atas pelanggaran pembangunan sebelum ada izin mendirikan bangunan sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta.
- d. Kurangnya koordinasi antara Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan Petugas Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta, sehingga Gubernur datang ke acara peresmian pembangunan rusunami yang belum ada IMB nya. Datangnya Gubernur ke acara peresmian akan membentuk pandangan bahwa bangunan tersebut resmi dan sudah mengikuti peraturan yang berlaku.
- e. Pernyataan pengembang bahwa pembangunan Rusunami sudah dapat dimulai hanya dengan SIPPT tidak dapat dibuktikan dan tidak terdapat dasar hukum yang mengaturnya. Perizinan mendirikan bangunan tetap berpedoman pada Pergub No.67 Tahun 2000

- f. Permohonan Keringanan Retribusi yang disampaikan oleh Pengembang perlu segera dijawab oleh Pemprov DKI Jakarta. Pengembang perlu menelusuri kembali keberadaan Surat Permohonan Keringanan untuk selanjutnya di proses oleh TP2KRD.
- g. Pemprov DKI Jakarta tidak dapat memenuhi permohonan Keringanan Retribusi denda RPBT IMB Bangunan Rusunami tidak dapat dikabulkan, karena tidak ada dasar hukum yang mengatur. Pergub No. 69 Tahun 2008 tidak mengatur mengenai denda retribusi atas pelanggaran.

## 5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian yang telah disampaikan di atas, dapat direkomendasikan beberapa saran terkait Penyelesaian Permasalahan, yaitu:

- a. Setiap *Stetement* yang dibuat oleh Pemerintah baik Pusat maupun Daerah sebaiknya dibuat menjadi sebuah keputusan atau peraturan sebagai dasar hukum bagi masyarakat untuk bertindak. Pernyataan Pemerintah Pusat mengenai jaminan-jaminan seperti tidak dikenakannya denda retribusi karena membangun tanpa IMB hendaknya dikoordinasikan dengan Pemerintah Daerah terlebih dahulu, barulah ditindaklanjuti dengan dibuatnya keputusan atau peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi dari Peraturan Daerah.
- b. Pentingnya koordinasi antara petugas di lapangan dengan Gubernur Provinsi DKI Jakarta agar tidak lagi terjadi Gubernur menghadiri peresmian pembangunan Gedung yang belum ada IMB nya.
- c. Dua Pengembang yang masih memiliki Kewajiban Retribusi sebaiknya segera menelusuri Surat Permohonan Keringanan RPBT, agar dapat segera diproses sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- d. Pengembang yang ingin melakukan pembangunan tetapi belum memiliki IMB dapat memohon Izin Pendahuluan kepada Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta agar tidak dikenakan denda atas pelanggaran.

## DAFTAR SINGKATAN

AMDAL	: Analisa Dampak Lingkungan
APBD	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
BPKD	: Badan Pengelola Keuangan Daerah
BPLHD	: Badan Pengelola Lingkungan Hidup Daerah
IPB	: Izin Penggunaan Bangunan
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
KRK	: Ketetapan Rencana Kota
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
Kemenpera	: Kementerian Perumahan Rakyat
Kemenkeu	: Kementerian Keuangan
NPWP	: Nomor Pokok Wajib Pajak
P2B	: Pengawasan dan Penertiban Bangunan
PAD	: Pendapatan Asli Daerah
Pemda	: Pemerintah Daerah
Pemprov	: Pemerintah Provinsi
Perda	: Peraturan Daerah
Perumnas	: Perumahan Nasional
REI	: Real Estate Indonesia
RPP	: Retribusi Pengawasan Pembangunan
RPBT	: Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan
RRTRW-C	: Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan
RTLB	: Rencana Tata Letak Bangunan
Rusun	: Rumah Susun
Rusunawa	: Rumah Susun Tanah Sewa
Rusunami	: Rumah Susun Tanah Milik
Sarusun	: Satuan Rumah Susun
SIPPT	: Surat Izin Permohonanan Penggunaan Tanah
SIPTB	: Surat Izin Pelaku Teknis Bangunan
SKPD	: Satuan Kerja Perangkat Daerah
SKRD	: Surat Ketetapan Retribusi Daerah
SPT	: Surat Pemberitahuan
STS	: Surat Tanda Setoran
TPAK	: Tim Pertimbangan Arsitektur Kota
TP2KRD	: Tim Penyelesaian Pertimbangan Penyelesaian Keberatan Retribusi Daerah
UU	: Undang-undang
Bawasda	: Badan Pengawas Daerah

UPPK : Unit Pelayanan dan Perbendaharaan Kas

## DAFTAR REFERENSI

- Alexey, Emilius Caesar “DKI Percepat Proses Perizinan Rusunami” *kompas* 18 Mei 2009. diakses pada tanggal 18 Maret 2012 pukul 13.57. <<http://properti.kompas.com/read/2009/05/18/20475380/DKI.Percepat.Proses.Perizinan.Rusunami>>
- Asdan. “Dibalik Penyevelan Rusunami (Kalibata)”. *Jaring Kaliresi Kalibata Residence* 5 April 2009. diakses pada tanggal 18 Maret 2012 pukul 11.55. [http://jaringkaliresi.wordpress.com/2009/04/05/dibalik-penyevelanrusunami -kalibata/](http://jaringkaliresi.wordpress.com/2009/04/05/dibalik-penyevelanrusunami-kalibata/)>
- Deputi Menpera Bidang Perumahan Formal Kementerian Perumahan Rakyat. “Paparasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana di kawasan Perkotaan” 18 Desember 2007. diakses pada tanggal 18 Maret 2012 pukul 12.07. <<http://kemenpera.go.id>>
- Dewi, Fenny Andam. (2012). *Analisis Proses Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasi Pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta*. Skripsi S1-Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Dispenda. (2008). *Gambaran Umum Retribusi Daerah 2008*. Dinas Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta.
- Harga Rusunami Tak Naik *Real Estate Indonesia* 21 Februari 2012. Diakses pada tanggal 08 April 2012 pukul 12.43 < <http://www.realestatindonesia.org/articledetail.aspx?aid=568>>
- Humas Kementerian Perumahan Rakyat “Pembangunan Rusunami Baru Capai 138 Tower” *Kemenpera News* 13 April 2012. <http://www.kemenpera.go.id/?op=news&act=detailldata&id=1316>. Diakses pada tanggal 18 Maret 2012 pukul 13.18
- Imron, Ali “Enam Proyek Rusunami di Jakarta Disegel” *kompas* 30 April 2009. Diakses pada tanggal 01 April 2012 pukul 13.57 <<http://properti.kompas.com/read/2009/04/30/19284751/Enam.Proyek.Rusunami.di.Jakarta.Disegel>>

- Islamiyah, Erniati Rizki. (2012). *Analisis Implementasi Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (Studi Kasus Pengelolaan Penerimaan Pajak Parkir Pada Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta)*. Skripsi S1-Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Kallo, Erwin. "Rusun, Riwayatmu Kini...". *kompas* 9 Maret 2012. Diakses pada tanggal 27 Maret 2012 pukul 16.00 <<http://properti.kompas.com/index.php/read/2012/03/09/12252172/Rusun.Riwayatmu.Kini>>
- Kementerian Perumahan Rakyat. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kpr Sarusun Bersubsidi
- Muhyanto (1994). *Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertifikat Pemilikan Rumah Susun*, Proyek Pusat Perencanaan pembangunan Hukum Nasional BPHN, 1993/1994.
- Nola, Luthvi Febyka. (2010). *Aspek Hukum dan Sistem Pembiayaan dalam Pembiayaan Rumah Susun di Indonesia*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Parjiyono, Yon "Proyek Kalibata Residence Disegel" *suarakarya-online* 1 April 2009.<<http://www.suarakarya-online.com/news.html?id=223662>> diakses pada tanggal 25 Februari 2012 Pukul 14.35
- "Penghapusan Denda IMB Rusunami Tunggu Payung Hukum". *Berita Jakarta* 6 Agustus 2009. Diakses pada tanggal 07 April 2012 pukul 12.55. <[http://www.beritajakarta.com/2008/id/berita\\_detail.asp?nNewsId=34669](http://www.beritajakarta.com/2008/id/berita_detail.asp?nNewsId=34669)>
- Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah.
- Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana

Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 39 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelola Keuangan Daerah.

Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 63 Tahun 2000 tentang Tata Cara Perhitungan Retribusi Pengawasan Pembangunan Kota

Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 69 Tahun 2008 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan atas Keberatan Retribusi Daerah.

Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 71 Tahun 2008 tentang Keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana

Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 126 Tahun 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Retribusi Daerah

Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 136 Tahun 2007 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana

Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 896 Tahun 2009 tentang tentang Tim Pertimbangan Penyelesaian Keberatan Retribusi Daerah.

“Proyek 1000 Tower Cuma Jadi Mainan Rezim”. *Jakartapress* 13 Apr 2012. Diakses pada tanggal 08 April 2012 pukul 12.34 <<http://m.jakartapress.com/read/detail/9494/proyek-1000-towercuma-jadi-mainan-rezim/>>

Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Departemen Dalam Negeri.

Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 60 Tahun 2008 tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah

Riduansyah, Mohammad (2003). *Kontribusi Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD) Guna Mendukung Pelaksanaan Otonomi Daerah (Studi Kasus Pemerintah Daerah Kota Bogor)*. Depok : Universitas Indonesia, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik.

Ririh, Natalia “Pemerintah Kaji Ulang Pergub Penghambat Rusun” *kompas* 23 April 2012. Diakses pada tanggal 08 April 2012 pukul 12.58 <<http://properti.kompas.com/index.php/read/2012/03/09/12252172/Rusun>.  
Riwayatmu.Kini.>

“Tinggi Janji Seribu Tower”. *Real Estate Indonesia* 23 April 2010. Diakses pada tanggal 08 April 2012 pukul 12.58 <<http://www.reindonesia.org/articledetail.aspx?aid=577> >

Sekaran, Uma. (2009). *Research Methods for Business*. New York, USA: John Wiley & Sons, Inc TP2KRD Pembahasan Denda IMB Rusunami Ke-1 [rekaman notulensi rapat]. 20 Maret 2012. Jakarta

Visi dan Misi DKI Jakarta. 2012 . <<http://www.jakarta.go.id>>

## DAFTAR WAWANCARA DAN HASIL OBSERVASI

### Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan

1.	P :	Ada berapa Pengembang yang masih belum melunasi tunggakan RPBT terkait Pembangunan Rusunami Seribu Tower ?
	J :	Ada 2, PT Inten Cipta Sejati dan PT Cakra Sarana Persada
2.	P :	Berapa nilai tunggakan RPBT dari kedua Pengembang tersebut ?
	J :	Pengembang PT Inten Cipta Sejati sebesar Rp. 941.953.469,00 dan Pengembang PT Cakra Sarana Persada Rp. 2.492.850.816,00
4.	P :	Hal apa saja yang sudah Dinas P2B lakukan dalam rangka Penagihan Retribusi Terhutang?
	J :	Dinas P2B sudah mengirimkan surat peringatan kepada kedua Pengembang. Pengembang menjawab surat tersebut, bahwa Pengembang belum membayar dengan alasan Pengembang sudah mengirimkan permohonan keringanan, namun belum ada jawaban atas keringanan tersebut.
5.	P :	Apakah Dinas P2B menerima tembusan surat permohonan keringanan dari kedua Pengembang?
	J :	Dinas P2B tidak menerima surat tembusan permohonan keringanan dari Pengembang tersebut. Menurut Informasi, Surat dari pengembang ditujukan kepada Asisten Pembangunan Sekda selaku ketua tim percepatan pembangunan Rusunami dalam Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009.
6.	P :	Adakah wewenang Dinas dalam rangka memberikan keringanan pada Wajib Retribusi
	J :	Dalam Pergub Nomor 126 Tahun 2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Retribusi, Dinas hanya berwenang untuk memberikan keringanan pembayaran mengangsur sebanyak 2 kali atau 4 kali dengan besaran yang sama.
7.	P :	Dalam SKRD tersebut, Wajib Retribusi dikenakan retribusi apa saja ?
	J :	<p>Untuk membangun gedung lebih dari 9 lantai, Dinas memberikan pelayanan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan, Pengembang dikenakan Retribusi Pengawasan Pembangunan.</p> <p>Karena pada waktu itu pengembang mendahului pembangunan sementara izin mendirikan bangunannya belum terbit, pengembang dikenakan RPBT, (Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan). retribusi ini adalah denda, dimana besaran retribusi dihitung dari RPP dikalikan dengan progres pembangunan.</p> <p>Mengenai Pelayanan di Dinas P2B dapat dilihat dalam Peraturan Gubernur Nomor 63 Tahun 2000 tentang Tata Cara Perhitungan Retribusi Pengawasan Pembangunan Kota.</p> <p>Saat ini Dinas sedang mengolah Peraturan Gubernur baru untuk</p>

		menyempurnakan Pergub tersebut, tetapi karena Perda tentang Retribusi Daerah belum terbit, maka Pergub tentang Tata Cara Perhitungan Retribusi Pengawasan Pembangunan Kota belum dapat diproses.
8.	P :	Bagaimana tata cara mengajukan Izin Mendirikan Bangunan ?
	J :	Tentang tata cara mengajukan izin Mendirikan Bangunan dapat dilihat dalam SK Gubernur No.76 Tahun 2000 dan SK Gubernur No. 85 Tahun 2006.
9.	P :	Bagaimana Progres Penagihan atas Retribusi Terutang kedua Pengembang ini?
	J :	Dinas sudah memfasilitasi pertemuan antara dua Pengembang dan TP2KRD.
10.	P :	Bagaimana Hasil Pertemuan tersebut ?
	J :	Hasil dari pertemuan tersebut, Pengembang membeberkan kembali kronologis pembangunan dari awal, dan alasan mengapa mereka membangun, tanpa ada izin. Dari hasil Rapat tersebut, Dinas dan TP2KRD menyarankan kembali agar Pengembang menelusuri Surat Permohonan Keringanan, ditujukan untuk siapa, karena baik Dinas maupun TP2KRD belum menerima surat tersebut, dengan disposisi Bapak Gubernur.

## TP2KRD

1.	P :	Apakah Tim TP2KRD menerima surat permohonan keringanan retribusi dari Pengembang Rusunami PT Inten Cipta Sejati dan Pengembang Rusunami PT Cakra Sarana Persada?
	J :	TP2KRD sampai saat ini belum menerima surat permohonan keringanan dari Wajib retribusi baik surat tembusan maupun surat yang sudah terdapat disposisi Gubernurnya. Dalam Pergub Nomor 69 Tahun 2008 permohonan keringanan baru dapat diproses apabila sudah ada disposisi gubernur atas surat Permohonan Keringanan Retribusi.
2.	P :	Apakah Permohonan keringanan sudah dijawab TP2KRD ?
	J :	Permohonan belum diporses oleh TP2KRD karena permohonan dengan disposisi Gubernur belum masuk ke TP2KRD
3.	P :	Apa yang seharusnya dilakukan Pengembang saat ini?
	J :	Pengembang perlu menelusuri lebih lanjut kemana surat tersebut dikirimkan.
4.	P :	Dengan permasalahan seperti ini apakah keringanan yang bisa didapatkan Pengembang
	J :	Sebenarnya Pengembang Rusunami sudah otomatis mendapatkan keringanan sebanyak 50% sesuai dengan pergub Nomor 27, tapi karena Rusunami ini adalah Program Pemerintah Pusat maka dari Pemerintah Daerah perlu ada kejelasan dari Pemerintah Pusat.
5.	P :	Peraturan apakah yang mengatur keringanan tersebut :
	J :	Keringanan Retribusi diatur lebih detail dalam Peraturan Gubernur Nomor 69 Tahun 2008 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan atas Keberatan Retribusi Daerah. Untuk ikut mensukseskan program pemerintah Pembangunan Rusunami seribu tower, Pemda DKI mengeluarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 896 Tahun 2009 tentang Tim Pertimbangan Penyelesaian Keberatan Retribusi Daerah