



Pemanfaatan dan Pengelolaan Kampung Prioritas

**Tim Kajian Skema Pengelolaan Kampung
Susun Aquarium**

Disampaikan pada 15 Februari 2022

Perkenalan

Susunan Tim Kajian Skema Pengelolaan Kampung Susun
Akuarium Berdasarkan Kepgub DKI Jakarta No. 1093 Tahun
2021

1. Muhammad Faiz Aziz, S.H., S.IP., LL.M;
2. Vera W. S. Soemarwi, S.H., LL.M.;
3. Giri Ahmad Taufik, S.H., LL.M., Ph.D.; dan
4. Joko Adianto, S.Ars., M.Ars., Ph.D.



Tugas

1. Membuat kajian dari berbagai aspek berdasarkan pada studi, pengalaman praktis, dan konsultasi dengan para pihak yang relevan terkait skema pengelolaan Kampung Susun Akuarium yang akuntabel sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Dalam pelaksanaan pembuatan kajian harus berkoordinasi dengan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta dan Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta; dan
3. Melaporkan hasil pelaksanaan tugas kepada Gubernur selaku Ketua Gugus Tugas Reforma Agraria melalui Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua Pelaksana Harian II Gugus Tugas Reforma Agraria paling lambat 31 Oktober 2021.



Konten Laporan

01. Situasi Terkini

02. Metode, Ruang lingkup

03. Regulasi yang dipetakan dan dianalisis

04. Skema Penguasaan dan Pengelolaan

05. Penutup



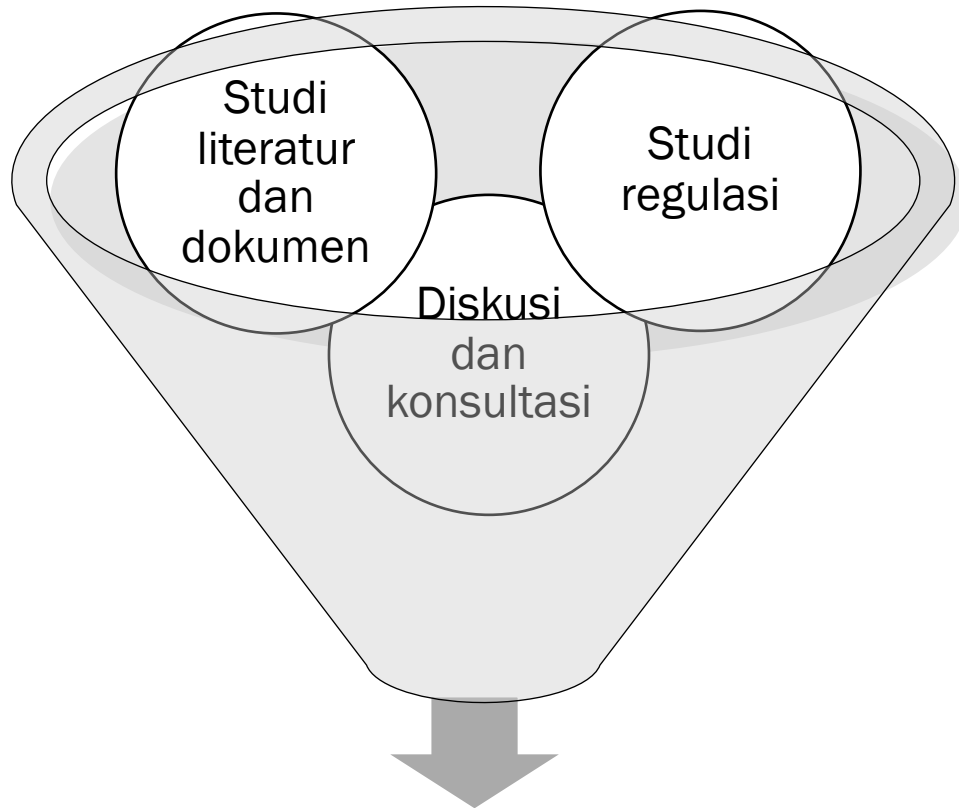
Situasi Terkini



Tawaran
Sewa Bangunan Rumah Susun dan Sarusun, 5 th dan dapat diperpanjang
Pertimbangan: - Kampung Susun Masuk kategori Barang Milik Daerah (BMD); - Opsi sewa dianggap sesuai dengan koridor aturan yang berlaku berdasarkan Nota Dinas DPRKP kepada Gubernur DKI Jakarta tgl 10-8-2021 merujuk kepada kajian model pengelolaan hunian 3 kampung.

Aspirasi
Hak penguasaan/pengelolaan bagi koperasi , hak penguasaan dan kebendaan bagi warga atas satuan rumah susun.
Pertimbangan: - Keamanan bermukim; - Kepastian penguasaan/kepemilikan rumah yang layak huni; - Membantu implementasi pemilikan rumah bagi masyarakat sesuai dengan cita2 Reforma Agraria; - Sewa 5 tahun dirasa sebentar; dan - Potensi perubahan kebijakan seiring pergantian kepala daerah.

Metode dan Ruang Lingkup



Rekomendasi

Pemetaan dan Analisis Regulasi

Pemetaan dan Analisis Model
Pengelolaan

Diskusi dengan SKPD terkait dengan
Kantor BPN DKI Jakarta

Diskusi dengan warga Kampung
Akuarium dan kampung prioritas lainnya

Diskusi internal untuk analisis lebih jauh
dan pengumpulan bahan relevan yang
kurang

Penyusunan Usulan Skema Penguasaan
dan Pengelolaan Kampung Susun

Catatan: dalam proses pengkajian, terdapat aspirasi bahwa hasil kajian ini diharapkan bisa diterapkan di kampung-kampung lainnya.

Regulasi yang dipetakan dan dianalisis

Setidaknya 60 regulasi dikaji berkaitan dengan skema pemanfaatan dan pengelolaan Kampung Susun Aquarium

Kata Kunci: Kampung Susun, Rumah Susun, Perumahan, Permukiman, Pengelolaan, Barang Milik Daerah, Hak Kebendaan, PPPSRS, dan Model Pengelolaan.

UU No. 11/2020 Cipta Kerja

UU No. 1/2011
Perumahan dan
Kawasan Permukiman

UU No. 20/2011 Rumah
Susun

PP 13/2021
Penyelenggaraan Rumah
Susun

PP 27/2014 jo. PP
28/2020
Pengelolaan Barang
Milik Negara/Daerah

Permendagri
19/2016 Pedoman
Pengelolaan BMD

PP 18/2021 Hak
Pengelolaan, Hak
atas Tanah,
Satuan Rumah
Susun, dan
Pendaftaran
Tanah

PP 16/2021
Peraturan
Pelaksana UU
28/2002
Bangunan Gedung

Perpres 86/2018
Reformasi Agraria



Uji Formil atas UU Cipta Kerja



- Putusan MK Nomor 91/PUU-XVIII/2020 tgl 25 Nov 2021
- Inkonstitusional Bersyarat di mana UU Cipta Kerja tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai tidak dilakukan perbaikan dalam waktu dua tahun sejak putusan ini diucapkan;
- UU Cipta Kerja masih berlaku sampai dengan dilakukan perbaikan pembentukan sampai jangka waktu ditentukan (2 tahun)
- Jika tidak, UU Cipta Kerja inkonsitusional permanen.

Hasil Pemetaan dan Analisis

Skema
Penguasaan

Skema
Pengelolaan



- Memperhatikan usulan dari kajian sebelumnya;
- Memperhatikan dan mempertimbangkan regulasi yang berlaku, termasuk mengenai BMD, perumahan, permukiman, dan penataan kampung kumuh;
- Historis penguasaan;
- Situasi terkini;
- Aspirasi dan kebutuhan warga akan keamanan bermukim sesuai tujuan reforma agraria; dan
- Operasionalitas dan implementasi.

Usulan Opsi Skema Penguasaan bagi Warga

Pemprov DKI Jakarta

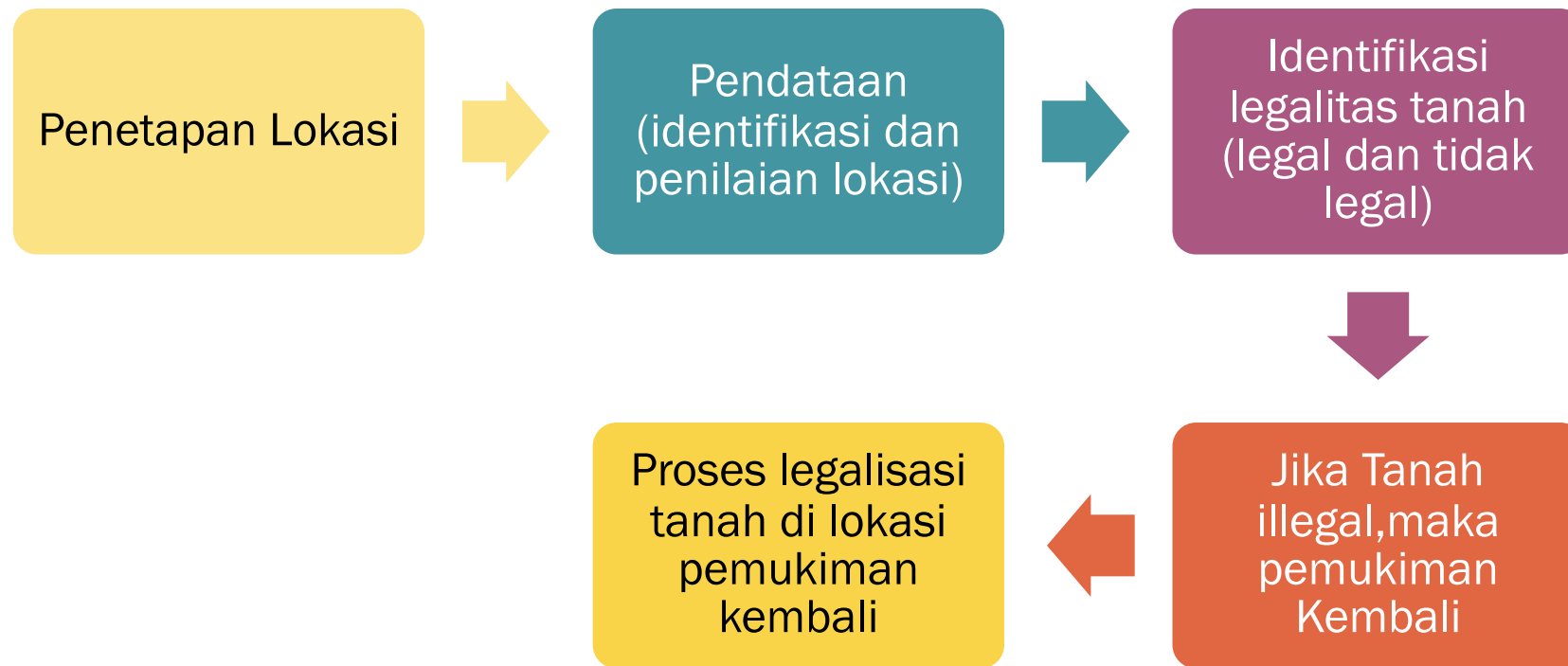


Koperasi Warga



Warga Kampung Susun

Skema Penguasaan terkait Penataan Kampung Kumuh



- Pasal 106-114 PP 14/2016 jo. PP 12/2021 ttg Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman; dan
- PermenPUPR No. 14/PRT/M/2018 ttg Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

1 Opsi Ideal 1

- Sertifikasi hak atas tanah berupa **Hak Guna Bangunan** atas nama **Koperasi** melalui perjanjian pemanfaatan atas tanah;
- Pemindahtanganan BMD bangunan dari Pemprov DKI kepada koperasi melalui Hibah dan kemudian disertifikasi menjadi SHM SRS;
- Warga Kampung memperoleh **SHM Sarusun**.

2 Opsi Ideal 2

- Sertifikasi hak atas tanah berupa **Hak Milik** atas nama **Koperasi** melalui pemindahtanganan BMD;
- Pemindahtanganan BMD bangunan dari Pemprov DKI kepada koperasi melalui Hibah dan kemudian disertifikasi menjadi SHM SRS;
- Warga Kampung memperoleh **SHM Sarusun**.

3 Opsi Operasional dan Ideal 1

- Opsi untuk bangunan kampung susun yang sudah terbangun
- Warga c.q. Koperasi menyewa tanah dan/atau bangunan, dengan jangkauan dan pembayaran harga yang ringan dan terjangkau kepada Pemprov;
- Dalam jangka menengah, proses hibah mulai dilakukan dengan skema SHM SRS sesuai opsi 1.
- Sertifikasi hak atas tanah berupa **Hak Guna Bangunan** atas nama **Koperasi** melalui perjanjian pemanfaatan atas tanah;
- Pemindahtanganan BMD bangunan dari Pemprov DKI kepada warga/koperasi melalui Hibah dan kemudian disertifikasi menjadi SHM SRS;
- Warga Kampung memperoleh **SHM Sarusun**.

4 Opsi Operasional dan Ideal I2

- Opsi untuk bangunan kampung susun yang sudah terbangun
- Warga c.q. Koperasi menyewa tanah dan/atau bangunan, dengan jangkauan dan pembayaran harga yang ringan dan terjangkau kepada Pemprov;
- Dalam jangka menengah, proses hibah mulai dilakukan atas tanah dengan sertifikat SHM, hibah SBKBG dan SHM SRS sesuai opsi 2.
- Sertifikasi hak atas tanah berupa **Hak Milik** atas nama **Koperasi**, Pemindahtanganan BMD bangunan dari Pemprov DKI kepada warga/koperasi melalui Hibah dan kemudian disertifikasi menjadi SHM SRS;
- Warga Kampung memperoleh **SHM Sarusun**.

5

Opsi Operasional dan Ideal III

- Sertifikasi hak atas tanah atas nama Pemprov DKI berupa hak pakai
- Sertifikasi SBKBG dan SHM Sarusun pertama kali bagi pelaku pembangunan
- Dalam jangka menengah, proses hibah mulai dilakukan dengan skema **SBKBG bagi koperasi** dan/atau **SHM Sarusun** bagi warga.

6

Opsi Operasional dan Ideal IV

- Opsi untuk bangunan kampung susun yang belum terbangun
- Warga c.q. Koperasi menyewa tanah dengan **jangka waktu 60 tahun**, dengan jangkauan dan pembayaran harga yang ringan dan terjangkau kepada Pemprov;
- Sertifikasi SBKBG dan SKBG Sarusun pertama kali bagi pelaku pembangunan
- Dalam jangka menengah, proses hibah mulai dilakukan dengan skema **SBKBG bagi koperasi** dan **SKBG Sarusun** bagi warga.

1 HGB, SBKBG, SHM Sarusun



Sertifikat
HMSRS atas
nama individu
warga

SBKBG atas
nama Koperasi

Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah **tanda bukti kepemilikan** atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau **hak pakai di atas tanah hak pengelolaan (Ps 1(11) UU Rusun)**

Hibah BMD Sarusun sekaligus sertifikasi SHM SRS kepada warga

Hibah BMD Bangunan kepada koperasi sekaligus pemindahan SBKBG kepada koperasi **dalam rangka kepentingan umum dan kerangka reforma agraria (tanpa pstj DPRD) (Permendagri 19/2016 jo. Perpres 86/2018)**

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat **SBKBG** adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung. (Ps. 1(19) PP 16/2021)

Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Koperasi

Sertifikat Hak Pengelolaan No. 49 Tahun 2021

Perjanjian pemanfaatan tanah tunduk pada hukum perdata dan dibuat dihadapan pejabat umum (Pjs. Ps 8(2) PP 18/2021)

Hak Pengelolaan Bukan
Hak atas tanah

HPL bisa digunakan sendiri atau **dikerjasamakan** dengan **pihak lain** dan **diberikan hak atas tanah** berupa HGU, HGB, Hak Pakai di atas HPL (Ps 8(1) PP 18/2021)

Perjanjian Pemanfaatan Tanah

Identitas para pihak

Letak, batas, dan
luas Tanah

Jenis penggunaan,
pemanfaatan Tanah,
dan/atau bangunan
yang akan didirikan

Ketentuan mengenai
jenis hak, jangka waktu,
perpanjangan,
pembaruan, peralihan,
pembebanan,
perubahan, dan/atau
hapus/batalnya hak yang
diberikan di atas Tanah
Hak Pengelolaan, dan
**ketentuan pemilikan
Tanah dan bangunan
setelah berakhirnya Hak
Atas Tanah**

Besaran tarif dan/atau uang wajib
tahunan dan tata cara pembayarannya
(dilihat kepentingannya dan
ditetapkan Menteri ATR/BPN)

Persyaratan dan ketentuan yang
mengikat para pihak, pelaksanaan
pembangunan, denda atas wanprestasi
termasuk klausul sanksi, dan
pembatalan/ pemutusan perjanjian

Skema Penguasaan

Naskah Hibah

1. Identitas para pihak
2. Jenis dan nilai barang yang dilakukan hibah
3. Tujuan dan peruntukan hibah
4. **Hak dan kewajiban hibah**
5. Klausul beralihnya tanggung jawab dan kewajiban kepada pihak penerima hibah
6. Penyelesaian perselisihan

(Ps. 404(2) Permendagri 19/2016)

Hak dan Kewajiban

Pengelolaan/pemeliharaan Bangunan Gedung dan Sarusun tanggung jawab Koperasi/warga

HMSRS tidak dapat dialihkan kecuali setelah 20 tahun dan harus ke MBR lagi

Jika ada perubahan regulasi, yang digunakan ketentuan yang menguntungkan warga atau adanya ganti rugi sesuai regulasi yang berlaku

Biaya penerimaan hibah tanggung jawab penerima hibah dengan pengaturan secara angsuran

Pemindahtanganan atau Sertifikasi dibantu dan difasilitasi Pemda

Pembinaan dan pendampingan Pemprov atau yang ditunjuk bagi Koperasi/warga

Peluang dan Tantangan Skema Sertifikasi, Hibah SBKBG, dan Hibah SHMSRS

Peluang

- Warga mempunyai keamanan bermukim yang kuat melalui bukti SHM SRS
- Bagi Pemprov, aset tidak “hilang” dan bisa dikuasai kembali jika tidak digunakan atau dimanfaatkan
- Pemenuhan tujuan kepentingan umum dan reforma agraria serta penataan kampung kumuh
- Potensi pendapatan/kontribusi dan pengurangan beban biaya dan/atau pajak yang menjadi kewenangan daerah melalui diskresi kepala daerah atau kewenangan pusat.

Tantangan

- Perbuatan hukum “transaksi” berlapis.
- Potensi timbul beban biaya dan pajak lebih dari sekali yang tidak kecil.
- Proses dan rantai birokrasi yang mungkin tidak sederhana.

2 SHM, SBKBG, SHM Sarusun



Sertifikat HMSRS atas nama individu warga

SBKBG atas nama Koperasi

Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah **tanda bukti kepemilikan** atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau **hak pakai di atas tanah hak pengelolaan (Ps 1(11) UU Rusun)**

Hibah BMD Sarusun sekaligus sertifikasi SHM SRS kepada warga

Hibah BMD Bangunan kepada koperasi sekaligus pemindahan SBKBG kepada koperasi **dalam rangka kepentingan umum dan kerangka reforma agraria (tanpa pstj DPRD) (Permendagri 19/2016 jo. Perpres 86/2018)**

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat **SBKBG** adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung. (Ps. 1(19) PP 16/2021)

Sertifikat Hak Milik atas nama Koperasi

Sertifikat Hak Pengelolaan No. 49 Tahun 2021

HPL dapat dilepaskan dan diberikan hak milik, penerima bisa Subjek Reforma Agraria (PP 18/2021, Perpres 86/2018)

Hak Pengelolaan Bukan Hak atas tanah

HPL bisa digunakan sendiri atau **dikerjasamakan** dengan pihak lain dan **diberikan hak atas tanah** berupa HGU, HGB, Hak Pakai di atas HPL (Ps 8(1) PP 18/2021)

Skema Penguasaan

Naskah Hibah

1. Identitas para pihak
2. Jenis dan nilai barang yang dilakukan hibah
3. Tujuan dan peruntukan hibah
4. **Hak dan kewajiban hibah**
5. Klausul beralihnya tanggung jawab dan kewajiban kepada pihak penerima hibah
6. Penyelesaian perselisihan

(Ps. 404(2) Permendagri 19/2016)

Hak dan Kewajiban

Pengelolaan/pemeliharaan Bangunan Gedung dan Sarusun tanggung jawab Koperasi/warga

HMSRS tidak dapat dialihkan kecuali setelah 20 tahun dan harus ke MBR lagi

Jika ada perubahan regulasi, yang digunakan ketentuan yang menguntungkan warga atau adanya ganti rugi sesuai regulasi yang berlaku

Biaya penerimaan hibah tanggung jawab penerima hibah dengan pengaturan secara angsuran

Pemindahtanganan atau Sertifikasi dibantu dan difasilitasi Pemda

Pembinaan dan pendampingan Pemprov atau yang ditunjuk bagi Koperasi/warga

Peluang dan Tantangan Skema Hibah SHM Tanah, SBKBG, SHMSRS

Peluang

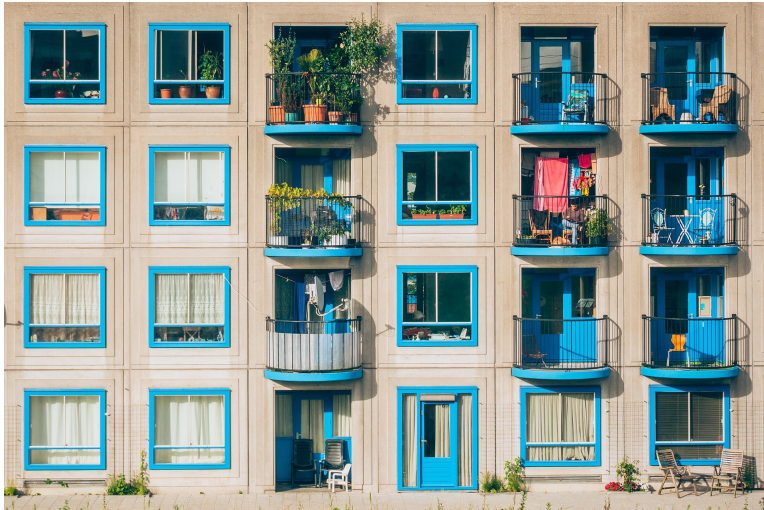
- Warga mempunyai keamanan bermukim yang kuat melalui bukti SHM SRS
- Pemenuhan tujuan kepentingan umum dan reforma agraria serta penataan kampung kumuh
- Potensi pendapatan/kontribusi dan pengurangan beban biaya dan/atau pajak yang menjadi kewenangan daerah melalui diskresi kepala daerah atau kewenangan pusat.

Tantangan

- Perbuatan hukum “transaksi” berlapis.
- Potensi timbul beban biaya dan pajak lebih dari sekali yang tidak kecil.
- Proses dan rantai birokrasi yang mungkin tidak sederhana.

3. Sewa dengan opsi sertifikasi HGB, Hibah SBKBG dan SHMSRS

a. Sewa Terlebih Dahulu



SHM Sarusun

- Sertifikasi tanah dan bangunan sesuai dengan opsi 1

Dimulainya proses sertifikasi dan hibah dalam masa masa sewa khususnya bagi yang sudah terbangun kampung susunnya
(Permendagri 19/2016)

Jangka waktu sewa 5 tahun dan dapat diperpanjang
(Permendagri 19/2016)

Perjanjian Sewa Tanah antara Pemprov dan Koperasi
(Permendagri 19/2016)

Sertifikat Hak Pengelolaan No. 49 Tahun 2021

HPL bisa digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dan diberikan hak atas tanah berupa HGU, HGB, Hak Pakai di atas HPL (Ps 8(1) PP 18/2021)

Hak Pengelolaan Bukan Hak atas tanah

3. Sewa dengan Opsi Sertifikasi dan Hibah

b. Sertifikasi dan Pemindahtanganan via Hibah



Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Koperasi

Sertifikat Hak Pengelolaan No. 49 Tahun 2021

Sertifikat HMSRS atas nama individu warga

SBKBG atas nama Koperasi

Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah **tanda bukti kepemilikan** atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau **hak pakai di atas tanah hak pengelolaan (Ps 1(11) UU Rusun)**

Hibah BMD Sarusun sekaligus sertifikasi SHM SRS kepada warga

Hibah BMD Bangunan kepada koperasi sekaligus pemindahan SBKBG kepada koperasi **dalam rangka kepentingan umum dan kerangka reforma agraria (tanpa pstj DPRD) (Permendagri 19/2016 jo. Perpres 86/2018)**

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat **SBKBG** adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung. (Ps. 1(19) PP 16/2021)

Perjanjian pemanfaatan tanah tunduk pada hukum perdata dan dibuat dihadapan pejabat umum (Pjs. Ps 8(2) PP 18/2021)

HPL bisa digunakan sendiri atau **dikerjasamakan** dengan pihak lain dan **diberikan hak atas tanah** berupa HGU, HGB, Hak Pakai di atas HPL (Ps 8(1) PP 18/2021)

Hak Pengelolaan Bukan Hak atas tanah

Perjanjian Sewa BMD bangunan

Identitas para pihak

Hak dan kewajiban masing-masing pihak

Besarnya nilai sewa

Jaminan pelaku penyewaan atas tanah bahwa tanah dikembalikan tanpa masalah fisik, admin, dan hukum

Status hak atas tanah

Hak dan kewajiban masing-masing pihak jika jangka waktu berakhir

Cara pembayaran sewa

Larangan dan sanksi

Luas, letak, dan batas tanah yang disewa dengan bukti surat ukur

Peruntukan tanah dan jangka waktu pemanfaatan tanah

Kepastian pemilik tanah mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa

Skema Penguasaan

Naskah Hibah

1. Identitas para pihak
2. Jenis dan nilai barang yang dilakukan hibah
3. Tujuan dan peruntukan hibah
4. **Hak dan kewajiban hibah**
5. Klausul beralihnya tanggung jawab dan kewajiban kepada pihak penerima hibah
6. Penyelesaian perselisihan

(Ps. 404(2) Permendagri 19/2016)

Hak dan Kewajiban

Pengelolaan/pemeliharaan Bangunan Gedung dan Sarusun tanggung jawab Koperasi/warga

HMSRS tidak dapat dialihkan kecuali setelah 20 tahun dan harus ke MBR lagi

Jika ada perubahan regulasi, yang digunakan ketentuan yang menguntungkan warga atau adanya ganti rugi sesuai regulasi yang berlaku

Biaya penerimaan hibah tanggung jawab penerima hibah dengan pengaturan secara angsuran

Pemindahtanganan atau Sertifikasi dibantu dan difasilitasi Pemda

Pembinaan dan pendampingan Pemprov atau yang ditunjuk bagi Koperasi/warga

Peluang dan Tantangan Skema Sewa Beropsi Hibah dan Sertifikasi HGB, SBKBG, dan SHM SRS

Peluang

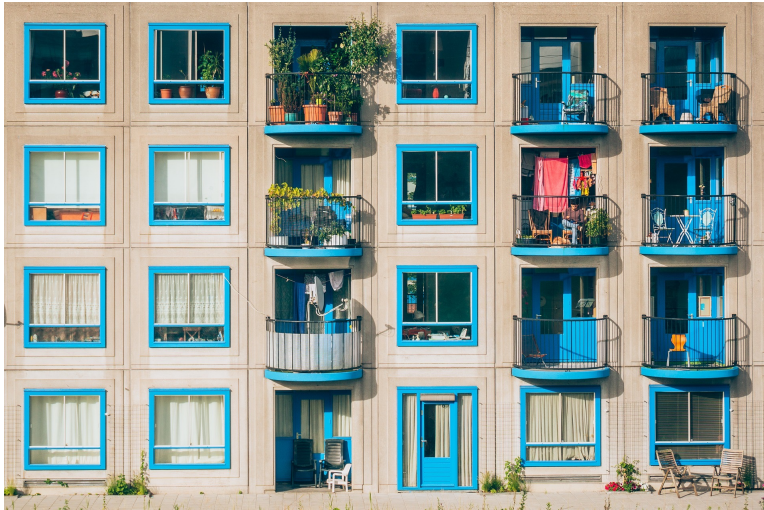
- Bisa dijalankan terlebih dahulu model sewa ini
- Warga mempunyai kepastian bermukim via sewa dan keamanan bermukim yang kuat melalui bukti SHM SRS
- Bagi Pemprov, aset tidak “hilang” dan bisa dikuasai kembali jika tidak digunakan atau dimanfaatkan
- Pemenuhan tujuan kepentingan umum dan reforma agraria serta penataan kampung kumuh
- Potensi pendapatan dari warga/koperasi dan pengurangan beban biaya dan/atau pajak yang menjadi kewenangan daerah melalui diskresi kepala daerah atau kewenangan pusat.

Tantangan

- Perbuatan hukum “transaksi” berlapis.
- Potensi timbul beban biaya dan pajak lebih dari sekali yang tidak kecil.
- Proses dan rantai birokrasi yang mungkin tidak sederhana.
- Perubahan kebijakan setelah berakhirnya periode pemerintahan

4. Sewa dengan Opsi Hibah SHM, SBKBG dan SHMSRS

a. Sewa Terlebih Dahulu



SHM Sarusun

- Sertifikasi tanah dan bangunan sesuai dengan opsi 2

Dimulainya proses sertifikasi dan hibah dalam masa masa sewa khususnya bagi yang sudah terbangun kampung susunnya
(Permendagri 19/2016)

Jangka waktu sewa 5 tahun dan dapat diperpanjang
(Permendagri 19/2016)

Perjanjian Sewa Tanah antara Pemprov dan Koperasi
(Permendagri 19/2016)

Sertifikat Hak Pengelolaan No. 49 Tahun 2021

HPL bisa digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dan diberikan hak atas tanah berupa HGU, HGB, Hak Pakai di atas HPL (Ps 8(1) PP 18/2021)

Hak Pengelolaan Bukan Hak atas tanah

4 SHM, SBKBG, SHM Sarusun

b. Sertifikasi dan Pemindahtanganan via Hibah



Sertifikat HMSRS atas nama individu warga

SBKBG atas nama Koperasi

Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah **tanda bukti kepemilikan** atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau **hak pakai di atas tanah hak pengelolaan (Ps 1(11) UU Rusun)**

Hibah BMD Sarusun sekaligus sertifikasi SHM SRS kepada warga

Hibah BMD Bangunan kepada koperasi sekaligus pemindahan SBKBG kepada koperasi **dalam rangka kepentingan umum dan kerangka reforma agraria (tanpa pstj DPRD) (Permendagri 19/2016 jo. Perpres 86/2018)**

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat **SBKBG** adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung. (Ps. 1(19) PP 16/2021)

Sertifikat Hak Milik atas nama Koperasi

Sertifikat Hak Pengelolaan No. 49 Tahun 2021

HPL dapat dilepaskan dan diberikan hak milik, penerima bisa Subjek Reforma Agraria (PP 18/2021, Perpres 86/2018)

Hak Pengelolaan Bukan Hak atas tanah

HPL bisa digunakan sendiri atau **dikerjasamakan** dengan pihak lain dan **diberikan hak atas tanah** berupa HGU, HGB, Hak Pakai di atas HPL (Ps 8(1) PP 18/2021)

Perjanjian Sewa BMD bangunan

Identitas para pihak

Hak dan kewajiban masing-masing pihak

Besarnya nilai sewa

Jaminan pelaku penyewaan atas tanah bahwa tanah dikembalikan tanpa masalah fisik, admin, dan hukum

Status hak atas tanah

Hak dan kewajiban masing-masing pihak jika jangka waktu berakhir

Cara pembayaran sewa

Larangan dan sanksi

Luas, letak, dan batas tanah yang disewa dengan bukti surat ukur

Peruntukan tanah dan jangka waktu pemanfaatan tanah

Kepastian pemilik tanah mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa

Skema Penguasaan

Naskah Hibah

1. Identitas para pihak
2. Jenis dan nilai barang yang dilakukan hibah
3. Tujuan dan peruntukan hibah
4. **Hak dan kewajiban hibah**
5. Klausul beralihnya tanggung jawab dan kewajiban kepada pihak penerima hibah
6. Penyelesaian perselisihan

(Ps. 404(2) Permendagri 19/2016)

Hak dan Kewajiban

Pengelolaan/pemeliharaan Bangunan Gedung dan Sarusun tanggung jawab Koperasi/warga

HMSRS tidak dapat dialihkan kecuali setelah 20 tahun dan harus ke MBR lagi

Jika ada perubahan regulasi, yang digunakan ketentuan yang menguntungkan warga atau adanya ganti rugi sesuai regulasi yang berlaku

Biaya penerimaan hibah tanggung jawab penerima hibah dengan pengaturan secara angsuran

Pemindahtanganan atau Sertifikasi dibantu dan difasilitasi Pemda

Pembinaan dan pendampingan Pemprov atau yang ditunjuk bagi Koperasi/warga

Peluang dan Tantangan Skema Sewa Beropsi Hibah dan Sertifikasi HM, SBKBG, dan SHM SRS

Peluang

- Bisa dijalankan terlebih dahulu model sewa ini
- Warga mempunyai kepastian bermukim via sewa dan keamanan bermukim yang kuat melalui bukti SHM SRS
- Pemenuhan tujuan kepentingan umum dan reforma agraria serta penataan kampung kumuh
- Potensi pendapatan dari warga/koperasi dan pengurangan beban biaya dan/atau pajak yang menjadi kewenangan daerah melalui diskresi kepala daerah atau kewenangan pusat.

Tantangan

- Perbuatan hukum “transaksi” berlapis.
- Potensi timbul beban biaya dan pajak lebih dari sekali yang tidak kecil.
- Proses dan rantai birokrasi yang mungkin tidak sederhana.
- Perubahan kebijakan setelah berakhirnya periode pemerintahan

5. Hak Pakai dan SHM Sarusun



Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah **tanda bukti kepemilikan** atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau **hak pakai di atas tanah hak pengelolaan (Ps 1(11) UU Rusun)**

Sertifikat HMSRS atas nama individu warga

Hibah BMD Sarusun sekaligus sertifikasi SHM SRS kepada warga

Hibah BMD Bangunan kepada koperasi sekaligus pemindahan SBKBG kepada koperasi **dalam rangka kepentingan umum dan kerangka reforma agraria (tanpa pstj DPRD) (Permendagri 19/2016 jo. Perpres 86/2018)**

SBKBG atas nama Koperasi

SBKBG dan HMSRS pertama kali diberikan kepada instansi Pemerintah Daerah (Ps. 67(2) PP 18/2021 & PP 16/2021)

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat **SBKBG** adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung. (Ps. 1(19) PP 16/2021)

Sertifikat Hak Pakai atas Tanah atas nama Pemprov

Sertifikat Hak Pengelolaan No. 49 Tahun 2021

Hak Pakai selama dipergunakan diberikan kepada Pemda di atas tanah HPL (Ps. 49(3)b jo. Ps. 51(2)b PP 18/2021)

Hak Pengelolaan Bukan Hak atas tanah

HPL bisa digunakan sendiri atau **dikerjasamakan** dengan **pihak lain** dan **diberikan hak atas tanah** berupa HGU, HGB, Hak Pakai di atas HPL (Ps 8(1) PP 18/2021)

Skema Penguasaan

Naskah Hibah

1. Identitas para pihak
2. Jenis dan nilai barang yang dilakukan hibah
3. Tujuan dan peruntukan hibah
4. **Hak dan kewajiban hibah**
5. Klausul beralihnya tanggung jawab dan kewajiban kepada pihak penerima hibah
6. Penyelesaian perselisihan

(Ps. 404(2) Permendagri 19/2016)

Hak dan Kewajiban

Pengelolaan/pemeliharaan Bangunan Gedung dan Sarusun tanggung jawab Koperasi/warga

HMSRS tidak dapat dialihkan kecuali setelah 20 tahun dan harus ke MBR lagi

Jika ada perubahan regulasi, yang digunakan ketentuan yang menguntungkan warga atau adanya ganti rugi sesuai regulasi yang berlaku

Biaya penerimaan hibah tanggung jawab penerima hibah dengan pengaturan secara angsuran

Pemindahtanganan atau Sertifikasi dibantu dan difasilitasi Pemda

Pembinaan dan pendampingan Pemprov atau yang ditunjuk bagi Koperasi/warga

Peluang dan Tantangan Skema Penguasaan Hak Pakai, SBKBG, dan SHM SRS

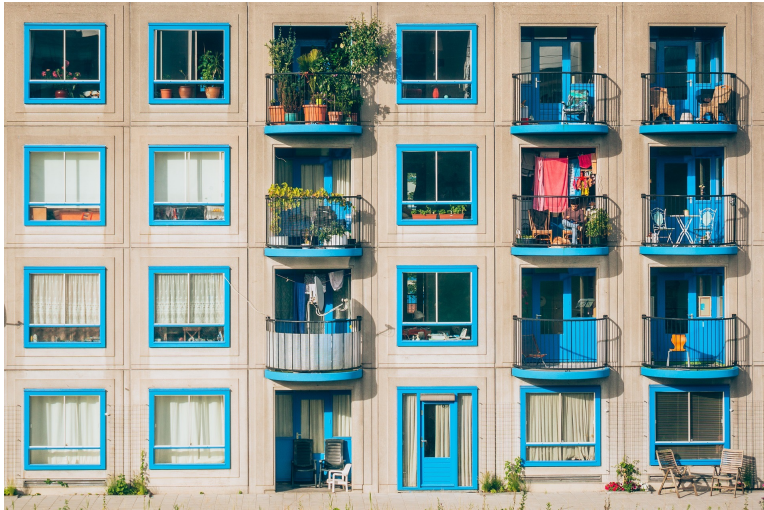
Peluang

- Warga mempunyai keamanan bermukim yang kuat melalui bukti SHM SRS
- Bagi Pemprov, aset tidak “hilang” dan bisa dikuasai kembali jika tidak digunakan atau dimanfaatkan
- Pemenuhan tujuan kepentingan umum dan reforma agraria serta penataan kampung kumuh
- Potensi pendapatan/kontribusi dan pengurangan beban biaya dan/atau pajak yang menjadi kewenangan daerah melalui diskresi kepala daerah atau kewenangan pusat.

Tantangan

- Perbuatan hukum “transaksi” berlapis, namun tidak seperti opsi 1 dan 2.
- Potensi timbul beban biaya dan pajak lebih dari sekali yang tidak kecil.
- Proses dan rantai birokrasi yang mungkin tidak sederhana.

6. SKBG Sarusun



**SKBG Sarusun
atas nama
Warga**

- SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau wakaf dengan cara sewa (Pasal 1 angka 12 UU SRS)

Hibah SKBG Sarusun kepada warga **dalam rangka kepentingan umum**
(UU Rusun, Permendagri 19/2016)

Sertifikasi SKBG Sarusun pertama kali atas nama Pemda
(Permendagri 19/2016 jo. Permenpupr 17/2021)

Perjanjian Sewa Tanah antara Pemprov dan Koperasi
(sebelum pembangunan rusun dimulai) (Permendagri 19/2016 dan Permenpupr 17/2021)

Sertifikat Hak Pengelolaan No. 49 Tahun 2021

HPL bisa digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dan diberikan hak atas tanah berupa HGU, HGB, Hak Pakai di atas HPL (Ps 8(1) PP 18/2021)

**Hak Pengelolaan Bukan
Hak atas tanah**

Perjanjian Sewa BMD terkait SKBG

Sarusun

Identitas para pihak

Hak dan kewajiban masing-masing pihak

Besarnya nilai sewa

Jaminan pelaku penyewaan atas tanah bahwa tanah dikembalikan tanpa masalah fisik, admin, dan hukum

Status hak atas tanah

Hak dan kewajiban masing-masing pihak jika jangka waktu berakhir

Cara pembayaran sewa

Larangan dan sanksi

Luas, letak, dan batas tanah yang disewa dengan bukti surat ukur

Peruntukan tanah dan jangka waktu pemanfaatan tanah

Kepastian pemilik tanah mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa

Skema Penguasaan

Naskah Hibah

1. Identitas para pihak
2. Jenis dan nilai barang yang dilakukan hibah
3. Tujuan dan peruntukan hibah
4. **Hak dan kewajiban hibah**
5. Klausul beralihnya tanggung jawab dan kewajiban kepada pihak penerima hibah
6. Penyelesaian perselisihan

(Ps. 404(2) Permendagri 19/2016)

Hak dan Kewajiban

Pengelolaan/pemeliharaan Sarusun tanggung jawab Koperasi/warga

SKBG Sarusun tidak dapat dialihkan kecuali setelah 20 tahun dan harus ke MBR lagi

Jika ada perubahan regulasi, yang digunakan ketentuan yang menguntungkan warga atau adanya ganti rugi sesuai regulasi yang berlaku

Biaya penerimaan hibah tanggung jawab penerima hibah dengan pengaturan secara angsuran

Sertifikasi dibantu dan difasilitasi Pemda

Pembinaan dan pendampingan Pemprov atau yang ditunjuk bagi Koperasi/warga

Tantangan dan Peluang SKBG Sarusun

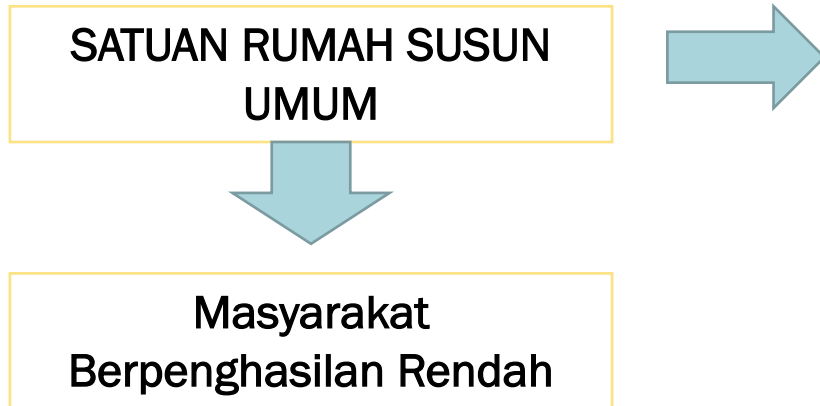
Peluang

- Warga mempunyai keamanan bermukim melalui bukti SKBG Sarusun
- Pemprov tidak “hilang” aset terutama setelah tidak digunakan/dimanfaatkan
- Pemenuhan tujuan kepentingan umum dan penataan kampung kumuh
- Potensi pendapatan/kontribusi bagi Pemprov dan pengurangan beban biaya dan pajak yang menjadi kewenangan daerah melalui diskresi kepala daerah
- Rantai birokrasi cenderung lebih sedikit untuk mencapai sertifikasi

Tantangan

- Perbuatan hukum “transaksi” berlapis
- Potensi timbul beban biaya dan pajak lebih dari sekali yang tidak kecil
- Koperasi harus membangun dengan dana sendiri.
- Sewa BMD harus dilakukan sebelum pembangunan rusun dimulai

Skema pengelolaan hunian dengan hak (Rusun biasa)



PPPSRS

UU Rusun dan PP Penyelenggaraan Rusun

- Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi maksimal 1 tahun berakhir.
- Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Kewajiban bagi penghuni:

1. Menghuni paling singkat 20 tahun
2. Tidak menyewakan dan/atau mengalihkan hak kepemilikan Sarusun Umum, kecuali: pewarisan, perikatan kepemilikan telah melampaui 20 tahun.
3. Perikatan kepemilikan Rumah Susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun hanya dapat dilakukan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
4. Bila pindah ke tempat lain sebelum 20 tahun, Sarusun umum dapat dialihkan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan

Ps. 71 PP 13/2021
Penyelenggaraan Rusun

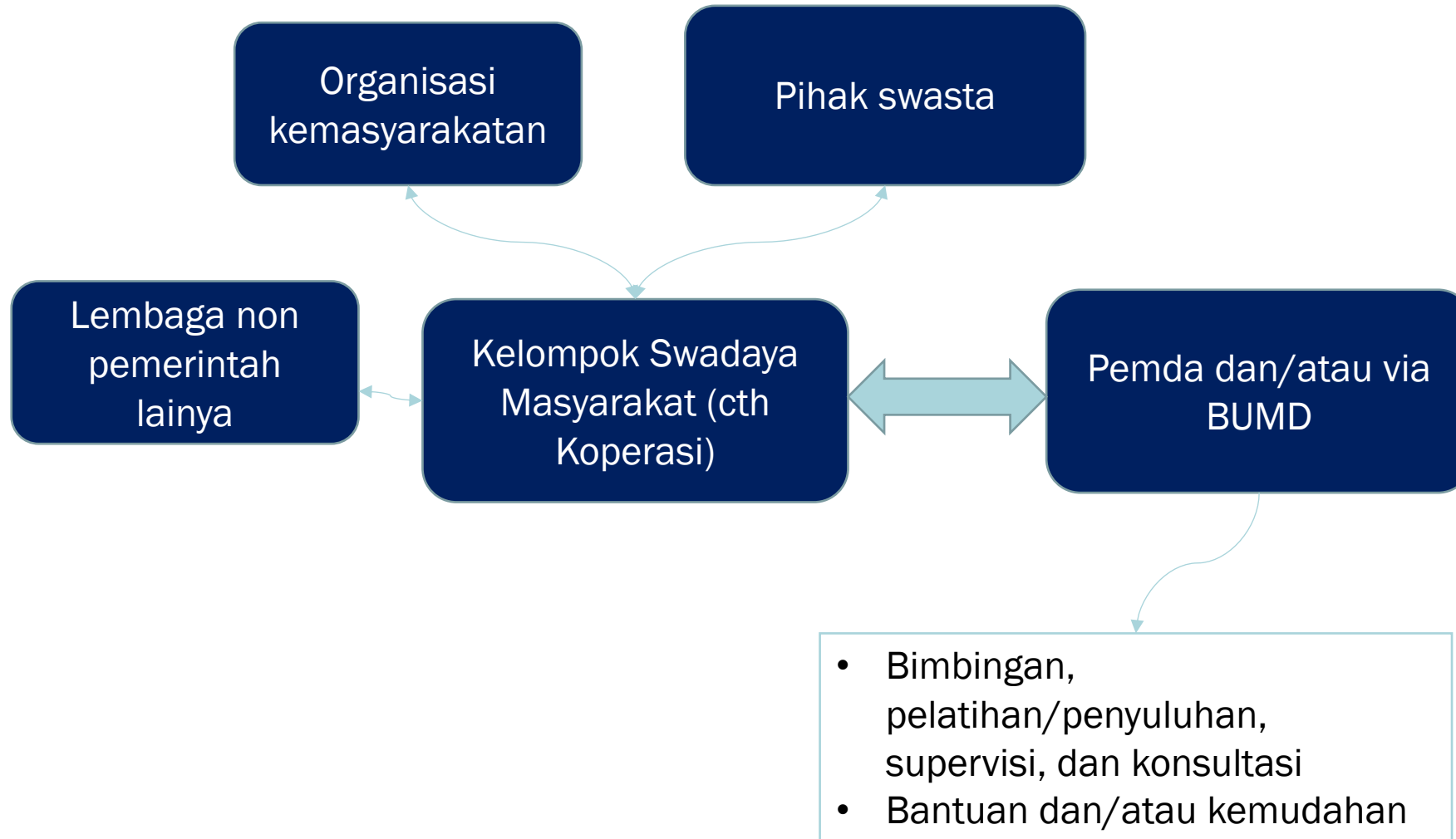
PermenPUPR 20/2019 Kemudahan dan Bantuan
Pemilikan Rumah bagi MBR

Skema Pengelolaan pasca hak (hasil Penataan Kampung Kumuh)

- Pasca peningkatan kualitas terhadap perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan Permukiman secara berkelanjutan.
- Pengelolaan Dilaksanakan oleh masyarakat secara swadaya dan difasilitasi oleh Pemda untuk meningkatkan keswadayaan supaya layak huni.
- Pengelolaan terdiri dari pembentukan kelompok swadaya masyarakat dan pemeliharaan dan perbaikan.
- Pembentukan kelompok dilakukan pada tingkat komunitas sampai pada tingkat kota (fasilitator)

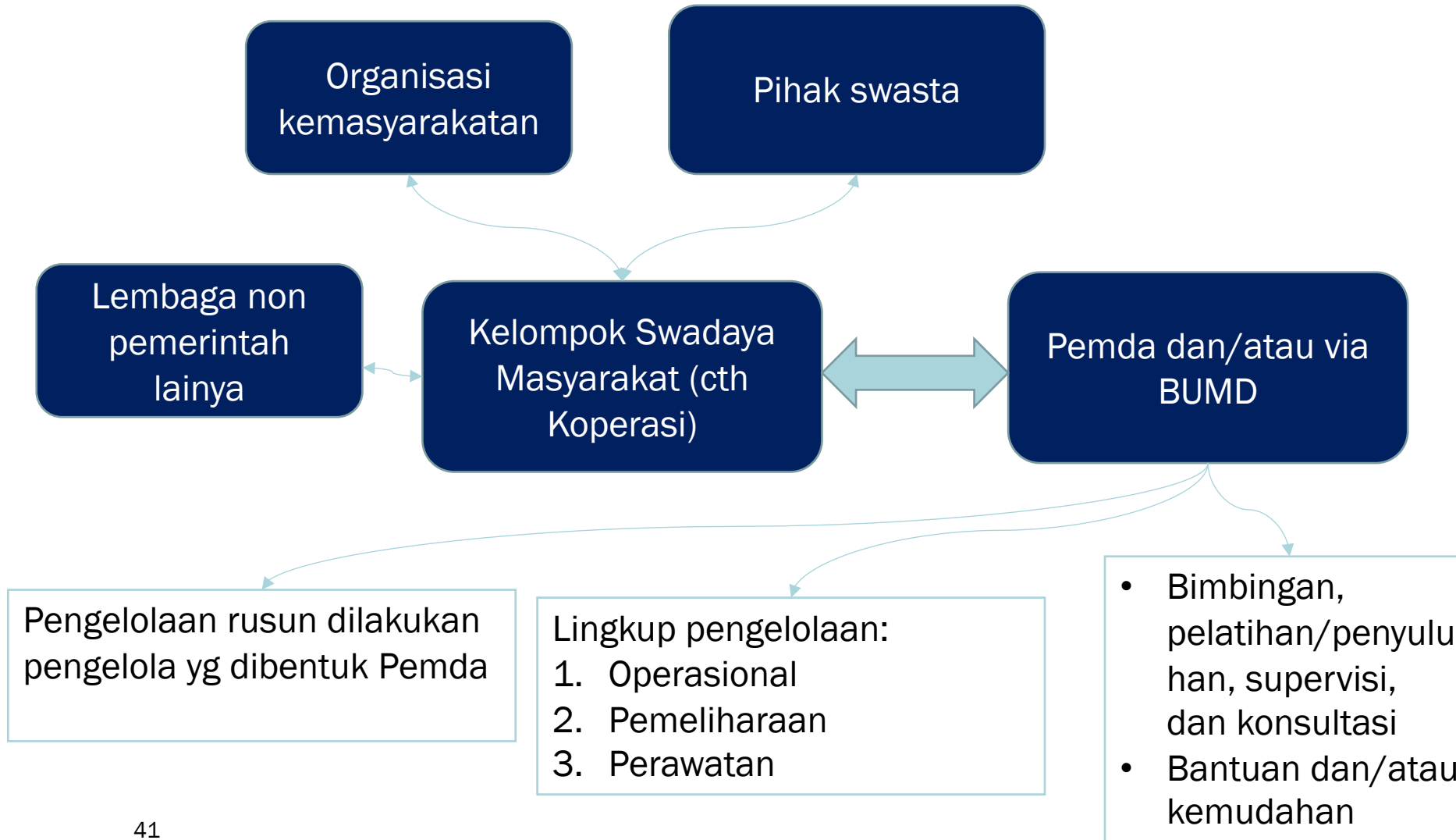
- Pasal 115-120 PP 14/2016 jo. PP 12/2021 ttg Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman; dan
- PermenPUPR No. 14/PRT/M/2018 ttg Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Skema Pengelolaan pasca hak (hasil Penataan Kampung Kumuh) – Opsi 1 dan 2



- Pasal 115-120 PP 14/2016 jo. PP 12/2021 ttg Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman; dan
- PermenPUPR No. 14/PRT/M/2018 ttg Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Skema Pengelolaan pasca hak (hasil Penataan Kampung Kumuh) – Opsi 3, 4, 5, dan 6



- Pasal 115-120 PP 14/2016 jo. PP 12/2021 ttg Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman; dan
- PermenPUPR No. 01/PRT/M/2018 ttg Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun
- PermenPUPR No. 14/PRT/M/2018 ttg Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Aspirasi dan Rekomendasi

Tiga Kampung Susun Prioritas: Akuarium, Bukit Duri, dan Kunir

Aspirasi

- HGB/Hak Pakai bagi Koperasi Akuarium Bangkit Mandiri
- Hibah Bangunan dan Sarpras kepada Koperasi
- Sertifikasi SHM Sarusun atas nama warga anggota koperasi
- Koperasi Pengelola Kampung Susun Akuarium
- Pembebasan biaya PBB, BPHTB, Pajak terkait sertifikat, Hibah, dan sebagainya yang terkait
- Pembebasan sbg insentif untuk tinggal secara komunal dan bagian dari pelaksanaan reforma agraria

Rekomendasi:

Opsi relevan adalah opsi 3.

Rekomendasi

Opsi 3 lebih operasional namun tetap ideal karena bisa mengakomodasi aspirasi warga



- Bisa dilaksanakan dalam jangka pendek, menengah, dan panjang
- Ada kepastian dan keamanan hukum bermukim
- Proses transisi menuju sertifikasi tetap bisa dilakukan
- Pengelolaan tanah dan bangunan bisa dilakukan Bersama sepanjang masa sewa dan dilakukan koperasi setelah sertifikasi dengan bantuan Pemda.

Usulan Implementasi

- 1.Perjanjian Kerja Sama;**
- 2.Masa Transisi;**
- 3.Pasca Hibah**

Rekomendasi

Opsi 3, 4, 5, 6 lebih operasional namun tetap ideal karena bisa mengakomodasi aspirasi warga



- Bisa dilaksanakan dalam jangka pendek, menengah, dan panjang
- Ada kepastian dan keamanan hukum bermukim
- Proses transisi menuju sertifikasi tetap bisa dilakukan
- Pengelolaan tanah dan bangunan bisa dilakukan Bersama sepanjang masa sewa dan dilakukan koperasi setelah sertifikasi dengan bantuan Pemda.

Strategi Pelaksanaan Opsi 3

1. Perjanjian Kerjasama hasil pengembangan MoU;
2. Perjanjian Sewa antara Pemda dan Warga/Koperasi
3. Pelaksanaan Sewa dan Pengelolaan Kampung Susun;
4. Inisiasi Proses Sertifikasi;
 - a. Perjanjian Pemanfaatan Tanah antara Pemda dan koperasi sebagai dasar HGB atas nama koperasi di atas HPL Pemda;
 - b. Pemindah tanganan BMD Bangunan Gedung kepada koperasi dan Unit kepada warga;
5. Pengakhiran perjanjian sewa setelah seluruh no. 4 selesai
6. Kerja sama Pemda dan Koperasi dalam pengelolaan kampung susun.

1. Perjanjian Kerja Sama

1. Perjanjian Kerjasama hasil pengembangan MoU;
2. Perjanjian Sewa antara Pemda dan Warga/Koperasi, jika belum ada.

Usulan Elemen PKS

1. Identitas Para Pihak;
2. Pengertian atau definisi istilah penting;
3. Maksud dan tujuan kerja sama;
4. Ruang lingkup, yang setidaknya pemanfaatan, penguasaan, dan pengelolaan;
5. Objek perjanjian;
6. Penguasaan dan pemanfaatan objek, meliputi penguasaan, pemindahtanganan, kerangka waktu dan proses, pelaksanaan;
7. Pengelolaan objek, meliputi peran, tanggung jawab, tata Kelola, kerja sama, pendampingan, bantuan teknis, penyuluhan, pemberian informasi;
8. Pembiayaan atas pelaksanaan kerja sama;
9. Pernyataan jaminan para pihak terkait pelaksanaan hak dan kewajiban;
10. Jangka waktu perjanjian, dikaitkan dengan kondisi terkini dan rencana pemindah tanganan;
11. Berakhirnya perjanjian;
12. Keadaan memaksa (*force majeure*);
13. Korespondensi;
14. Penyelesaian sengketa;
15. Lain-lain
16. Penutup.

2. Masa Transisi

1. Berlanjutnya pelaksanaan Sewa dan Pengelolaan Kampung Susun, apabila perjanjian sewa sudah ditandatangani;
2. **Inisiasi proses sertifikasi, jika belum, dan pemindahtanganan**
3. Masa transisi paling lama 5 (lima) tahun atau mengikuti durasi maksimal sewa.

Sertifikasi dan Pemindahtanganan

1. Perencanaan waktu, proses, dan penganggaran;
2. Diskusi dan penyusunan perjanjian pemanfaatan tanah;
3. Sertifikasi (jika belum) pertama kali,
4. Proses pemindahtanganan;
5. Pemberesan administrasi, pajak, retribusi, dan biaya-biaya yang berkaitan dengan hibah;
6. Pengakhiran masa perjanjian sewa;
7. Paralel pelaksanaan masa transisi sampai dengan 5 (lima) tahun atau sesuai jangka waktu sewa existing;
8. Kolaborasi dan kerja sama koperasi dan Pemprov DKI Jakarta;
9. Monitoring dan evaluasi pelaksanaan masa transisi termasuk kolaborasi dan kerja sama.

3. Pasca Hibah

1. Warga harus tinggal di kampung susun yang ditempatinya dan tidak boleh mengalihkan atau menyewakan paling sedikit 20 (dua puluh) tahun;
2. Koperasi konsisten melakukan tata Kelola dan pengembangannya sesuai *best practice* dengan pendampingan pemda dan stakeholder lain;
3. Transformasi koperasi menjadi PPPSRS atau pembentukan PPPSRS baru.
4. Monitoring dan evaluasi pelaksanaan pasca hibah.

Usulan Kerangka Waktu

No.	Aktivitas	2022	2023	2024	Seterusnya
1	MoU (jika belum)				
2	Perjanjian Kerja Sama				
3	Masa transisi: perencanaan, penganggaran, sertifikasi, dan hibah				
4	Masa transisi: penerusan masa sewa, pengelolaan dengan pendampingan				
5	Masa transisi: permohonan dan perjanjian pemanfaatan tanah				
6	Masa transisi: pemindahtanganan				
7	Masa transisi: pemberesan administrasi pemindahtanganan				
8	Masa transisi: pengakiran perjanjian sewa				
9	Pasca hibah: pengelolaan dengan pendampingan sampai batas waktu tertentu.				
10	Pasca hibah: monev implementasi pasca hibah				

Usulan Pengaturan Pendukung

Dalam Bentuk Peraturan Gubernur

1. **Pemanfaatan dan Penguasaan**, yang meliputi mekanisme pemanfaatan dan penguasaan atas tanah, bangunan, dan unit yang disertai proses, syarat, tata cara, beserta peran, hak, dan tanggung jawab pemangku kepentingan. Dalam elemen ini juga bisa diatur mengenai keringanan bagi warga terkait dengan pemanfaatan dan proses penguasaan;
2. **Pengelolaan**. Elemen ini mengatur mengenai pihak yang melakukan pengelolaan, mekanisme tata kelola, pertanggungjawaban pengelolaan, kerja sama pengelolaan, fasilitasi dan bantuan/pendampingan dari pemerintah provinsi dan pihak lain.
3. **Pencegahan Kampung Kumuh dan Peningkatan Kualitas Kampung Susun**. Elemen ini mengatur mengenai upaya-upaya dan mekanisme yang harus dilakukan dalam rangka mencegah permukiman kumuh (seperti teknis pemeliharaan dan perawatan) dan meningkatkan kualitas kampung susun tidak hanya dari sisi bangunan saja namun dari sisi sosial, budaya, dan ekonomi.
4. **Pelaksanaan Pemanfaatan dan Pengelolaan**. Elemen ini diperlukan terkait dengan tahapan pelaksanaan dan kerangka waktu dari pelaksanaan pemanfaatan dan pengelolaan.
5. **Pembinaan dan Pengawasan**.



Terima kasih.
