



Potensi Investasi

Sektor Properti

di DKI Jakarta



Luas Wilayah DKI JAKARTA



2015



662,3 KM²



44 Kecamatan



267 Kelurahan

KEPULAUAN SERIBU



8,7 Km²



2 Kecamatan



6 Kelurahan

JAKARTA SELATAN



141,3 Km²



10 Kecamatan



65 Kelurahan

JAKARTA TIMUR



188,0 Km²



10 Kecamatan



65 Kelurahan

JAKARTA PUSAT



48,1 Km²



8 Kecamatan



44 Kelurahan

JAKARTA BARAT



129,5 Km²



8 Kecamatan



56 Kelurahan

JAKARTA UTARA



146,7 Km²



6 Kecamatan



31 Kelurahan

Sumber : BPS 2015

Peta Penggunaan Lahan Eksisting DKI Jakarta



- JENIS PENGGUNAAN LAHAN
- INDUSTRI/PERDAGANGAN
 - PERKANTORAN/PERDAGANGAN JASA
 - PERUMAHAN TERATUR
 - PERMUKIMAN TIDAK TERATUR
 - FASILITAS SOSIAL
 - KAWASAN/GEDUNG PEMERINTAHAN
 - PERTANIAN/PETERNAKAN
 - PRASARANA TRANSPORTASI (PELABUHAN/BANDARA)
 - RUANG TERBUKA/TAMAN/PEMAKAMAN
 - TANAH KOSONG SUDAH DIPERUNTUKAN
 - SITU/WADUK/RAWA/TAMBAK
 - HUTAN BAKAU/HUTAN SUKA ALAM

Peruntukan lahan untuk perumahan menduduki proporsi terbesar, yaitu **48,41 persen dari luas daratan utama DKI Jakarta**. Sedangkan luasan untuk peruntukan bangunan industri, perkantoran dan perdagangan hanya mencapai 15,68 persen

GAMBARAN DKI JAKARTA



**Pertumbuhan Penduduk
JAKARTA
1,11%
(2010-2014)**

Semakin tingginya Permintaan Transportasi

Jumlah komuter
ke Jakarta per
hari 1.382.296
(2014)



Sumber: BPS, 2015

Harga Tanah

Harga tanah di kota Jakarta cenderung **selalu naik**

Rata2 harga tanah naik 18% setiap tahun (2011Q4 – 2016Q1)

Sumber: BPS, 2014

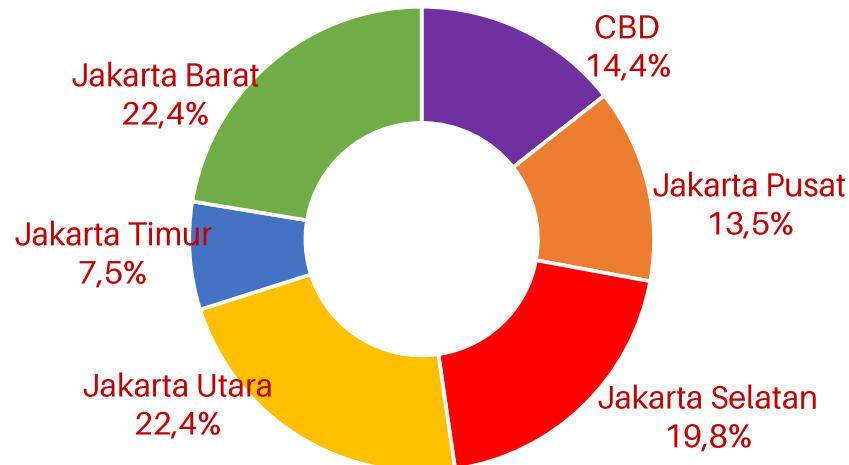
Urbanisasi

Penduduk dan Urbanisasi yang terus **meningkat**
(2,7% : 2010-2015)

Penyedia Tanah

Penyediaan tanah dilakukan oleh **swasta**

Diagram Pembangunan Apartemen



Sumber : Colliers International 2016

Potensi investasi sektor properti di DKI Jakarta masih terbuka lebar. Pertumbuhan permintaan sektor utilitas dikarenakan bertambahnya penduduk DKI Jakarta menunjukkan sinyal positif. Peluang investasi terbuka lebar bagi pihak swasta dalam memanfaatkan peluang yang ada.

5 Sektor Terbesar Investasi di DKI JAKARTA

Nilai investasi pada sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran di DKI Jakarta hingga TW II - 2017 mencapai 0,7 triliun USD (36 persen dari total PMA) dengan 193 proyek. Sementara investasi PMDN mencapai Rp1293 triliun dengan 64 proyek

PMA	Nilai Investasi (Juta USD)	Share (%)
Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran	731,149.5	36.0
Jasa Lainnya	492,810.5	24.2
Perdagangan dan Reparasi	396,962.9	19.5
Transportasi, Gudang dan Telekomunikasi	95,162.4	4.7
Hotel dan Restoran	66,574.1	3.3

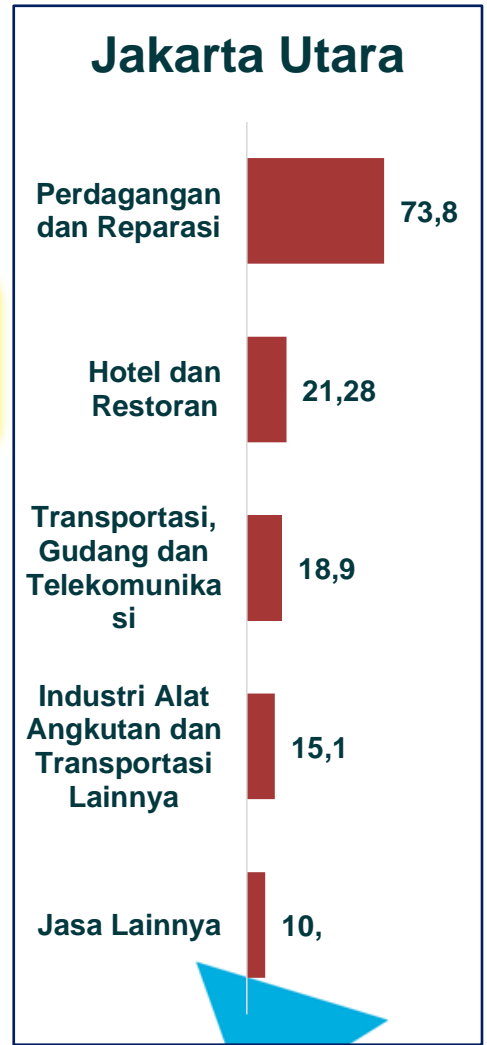
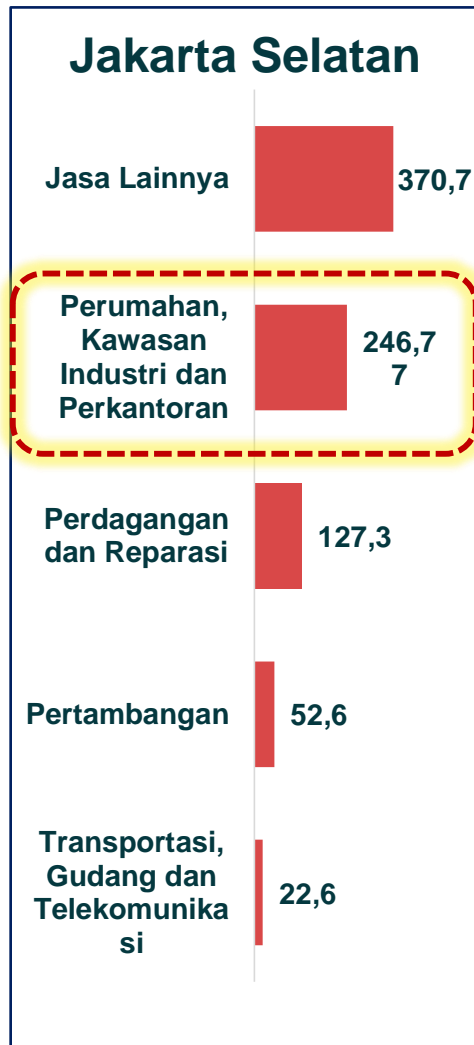
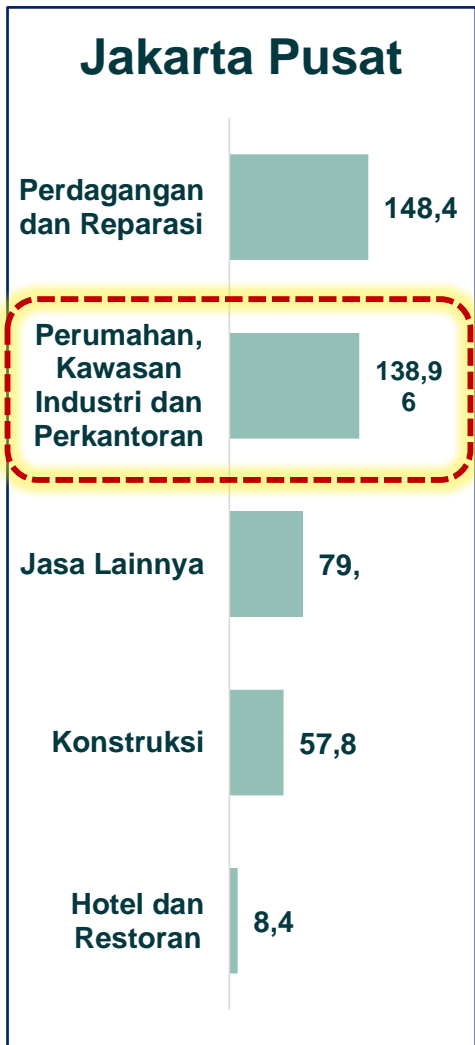
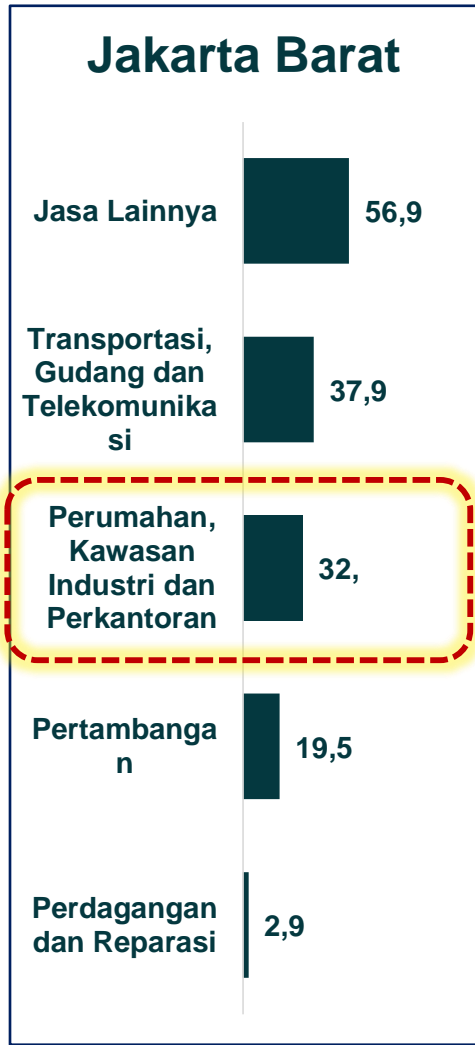
Sumber: BKPM s.d Triwulan II-2017

PMDN	Nilai Investasi (Rp Miliar)	Share (%)
Pertambangan	8,290,204	37.7
Transportasi, Gudang dan Telekomunikasi	7,592,382	34.5
Konstruksi	4,124,060	18.8
Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran	1,292,975	5.9
Perdagangan dan Reparasi	339,204	1.5

Sumber: BKPM s.d Triwulan II-2017

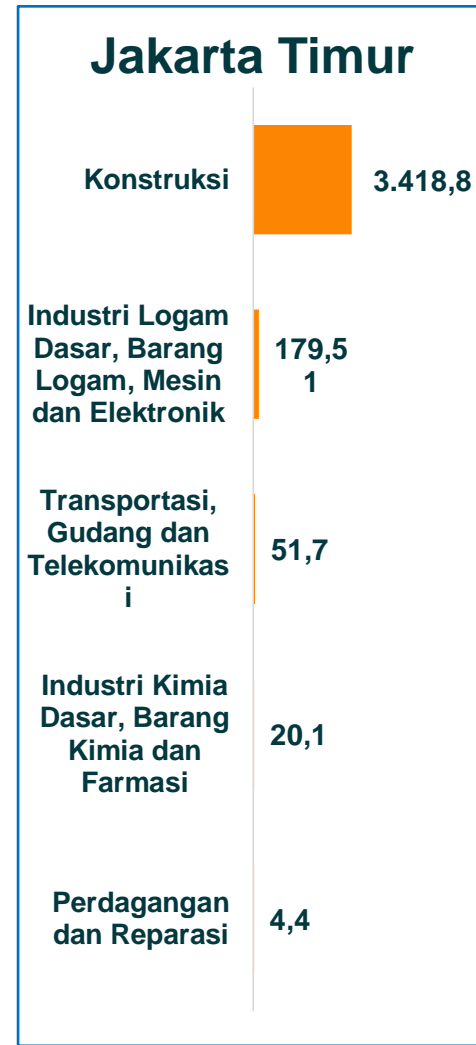
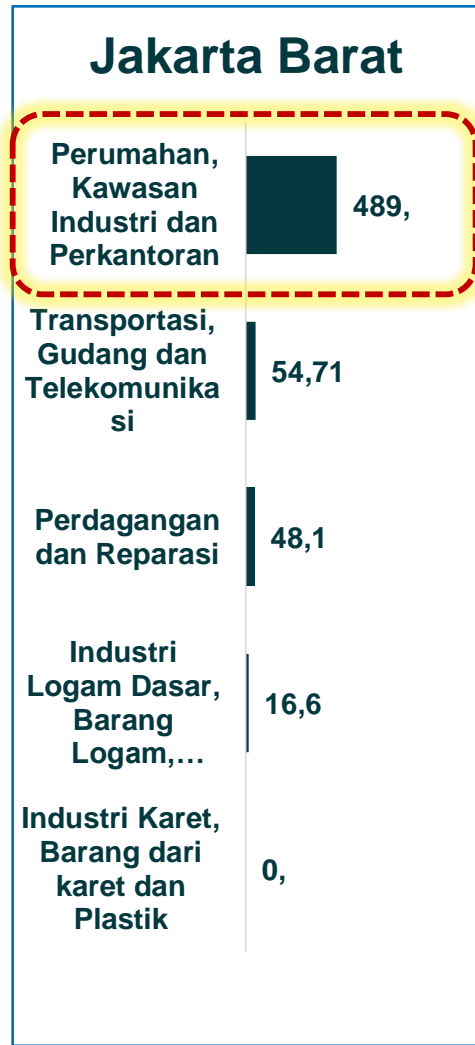


5 Sektor Terbesar PMA s.d TW II-2017 (Milliar USD)



Sumber: BKPM s.d TW II-2017

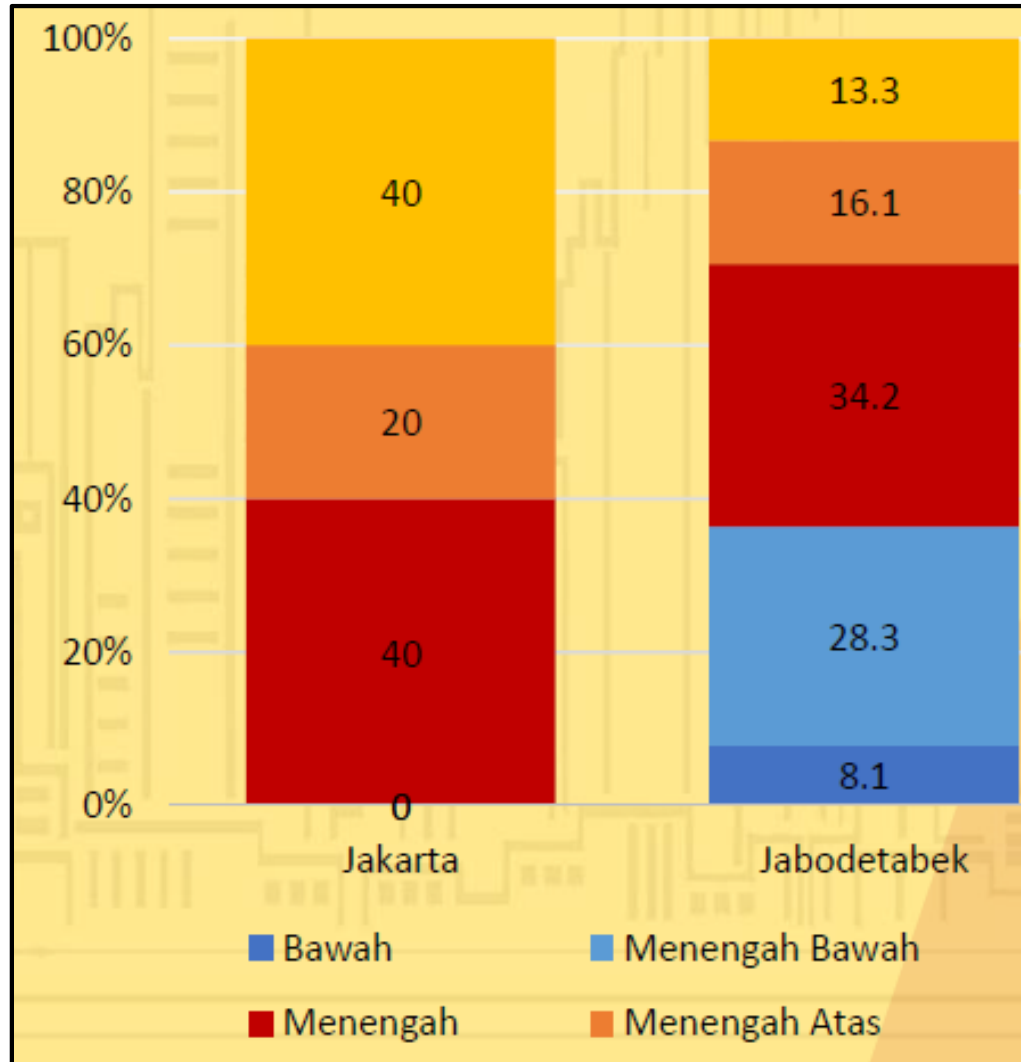
5 Sektor Terbesar PMDN s.d TW II-2017 (Rp Triliun)



Sumber: BKPM s.d TW II-2017

Potensi Sektor Properti

Komposisi Penjualan Rumah (2016)

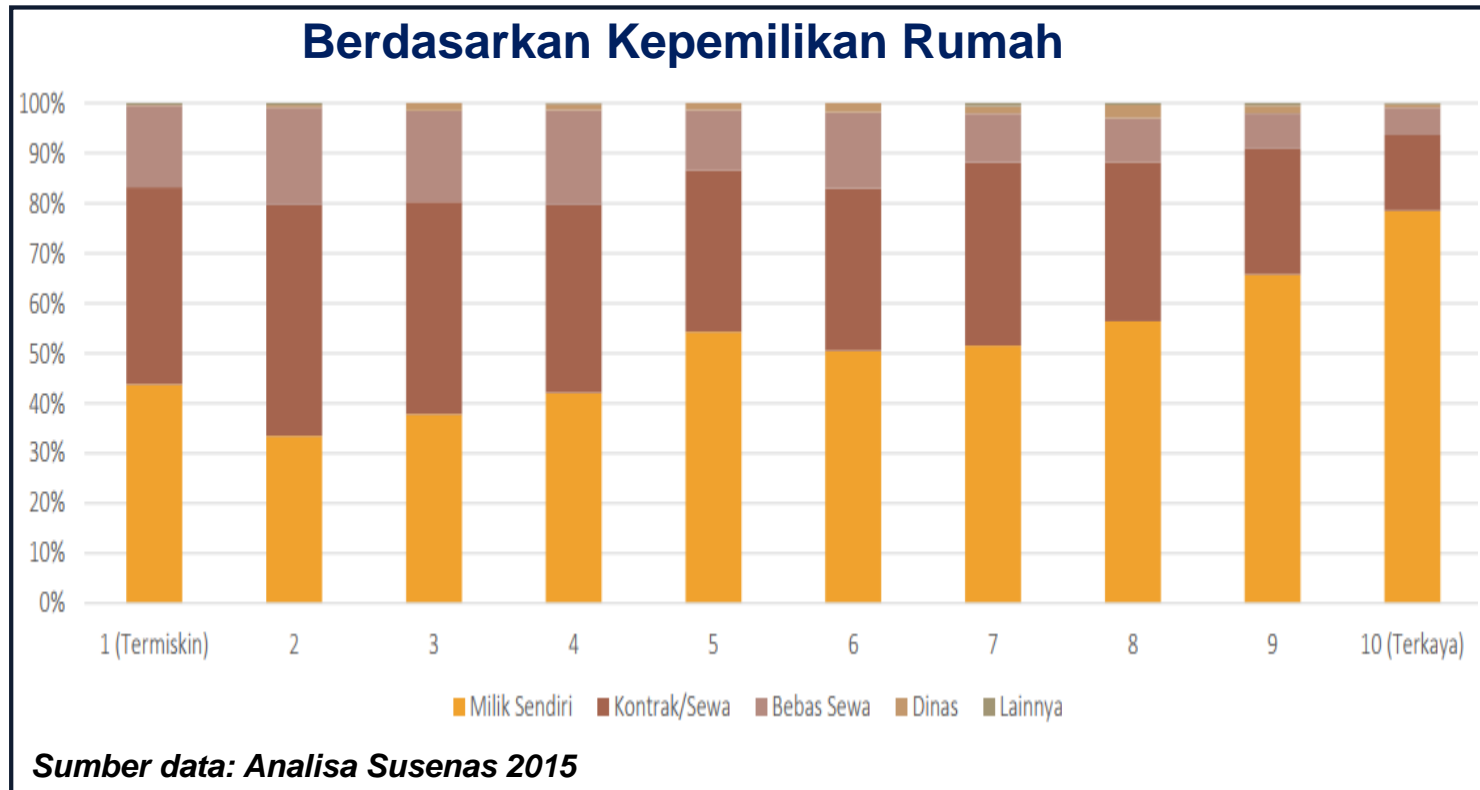


Dalam kurun waktu 1970-2010, terjadi perubahan fungsi lahan: -71% untuk kawasan hutan, -16% untuk kawasan pertanian, dan + 2.290% untuk kawasan permukiman. Artinya, seiring dengan adanya urbanisasi & pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan rumah tidak terelakkan di DKI Jakarta.

Sejak tahun 2010, harga tanah di Jakarta tumbuh 16% per tahun (ITB, 2015) sedangkan upah riil hanya tumbuh 10% per tahun (BPS, 2015). Ketidakseimbangan ini membuat pembangunan rumah menjadi mahal di DKI Jakarta.

Mahalnya harga tanah berimbas pada harga jual rumah. Semakin mahal harga tanah, semakin mahal harga jual rumah. Data penjualan dari Cushman & Wakefield (2016) menunjukkan bahwa di Jakarta, sudah tidak ada lagi menjual rumah menengah ke bawah. Artinya masyarakat miskin semakin sulit untuk membeli rumah di DKI Jakarta.

Potensi Sektor Properti



Hanya 51% penduduk DKI Jakarta yang memiliki rumah sendiri. Sisanya masih kontrak/sewa (34%), bebas sewa (13%), rumah dinas dan lainnya.

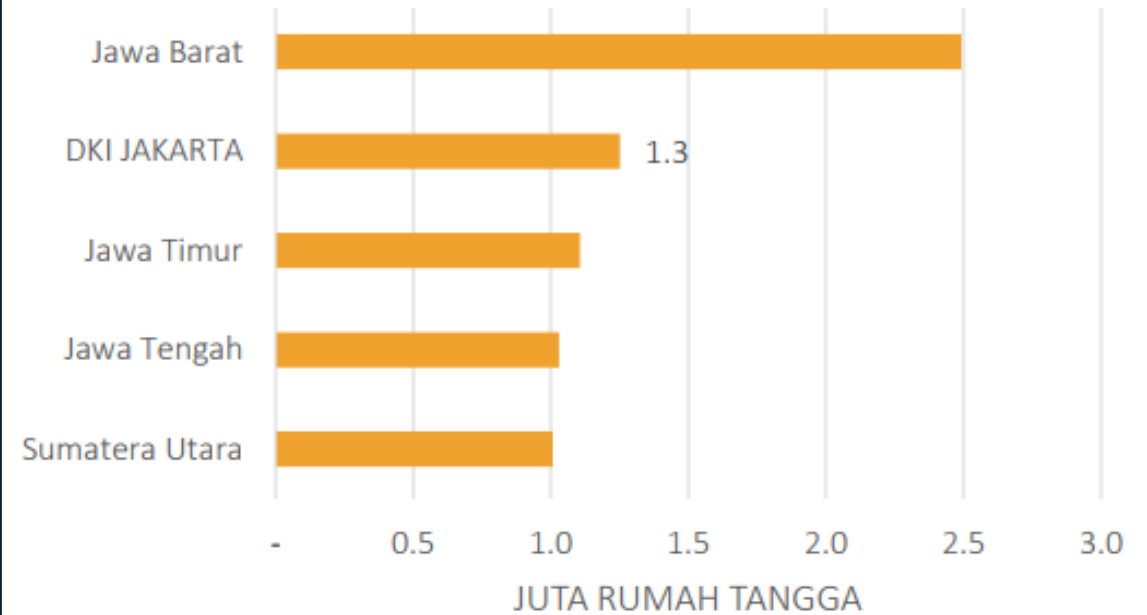
Sektor Properti Berdasarkan Jumlah Unit Rumah

Berdasarkan Jumlah Rumah

JAKARTA	JUMLAH KK	JUMLAH RUMAH	BACKLOG
BARAT	615,890	560,090	55,800
UTARA	436,829	386,249	50,580
PUSAT	228,546	205,642	22,904
TIMUR	710,954	623,475	87,479
SELATAN	546,428	461,357	85,071
KP.SERIBU	5,835	5,350	485
JUMLAH	2,544,482	2,242,163	302,319

Sumber data: Pemprov DKI, Bappenas

Berdasarkan Kepemilikan Rumah



Sumber data: Pemprov DKI, Bappenas

Jakarta masuk dalam 5 (lima) Provinsi dengan **backlog** perumahan terbesar tahun 2014.

Arah Kebijakan Pembangunan Daerah



Sumber: RPJMD DKI Jakarta 2013-2017

Pilihan Strategi Pembangunan Daerah	2013	2014	2015	2016	2017
Penyediaan rumah layak huni bagi semua warga masyarakat dan peningkatan kualitas permukiman kota	√	√	√	√	√

MISI

1. **Mewujudkan Jakarta sebagai kota modern** yang tertata rapi serta konsisten dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
2. **Menjadikan Jakarta sebagai kota yang bebas** dari masalah-masalah menahun seperti macet, banjir, pemukiman kumuh, sampah dan lain-lain.
3. **Menjamin ketersediaan hunian** dan ruang publik yang layak serta terjangkau bagi warga kota.
4. **Membangun budaya masyarakat** perkotaan yang toleran, tetapi juga sekaligus memiliki kesadaran dalam memelihara kota.
5. **Membangun pemerintahan** yang bersih dan transparan serta berorientasi pada pelayanan publik.

Misi 3: Menjamin Ketersediaan Hunian dan Ruang Publik Yang Layak Serta Terjangkau Bagi Warga

1 Peningkatan Kualitas Lingkungan Perumahan dan Pemukiman Kota



Sumber: RPJMD DKI Jakarta 2013-2017

2 Peningkatan Kualitas dan Kuantitas RTH



Misi 3: Menjamin Ketersediaan Hunian dan Ruang Publik Yang Layak Serta Terjangkau Bagi Warga



Tujuan	Sasaran	Indikator Sasaran (impact)	Kondisi Awal	Kondisi Akhir
Menyediakan hunian dan ruang publik yang layak dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat	Tersedianya rumah layak dan terjangkau untuk semua kelompok masyarakat	Persentase jumlah kebutuhan tempat tinggal yang terpenuhi	13% dari 8.000 unit	50% dari 8.000 unit
	Tertatanya kawasan pemukiman yang layak bagi masyarakat (perbaikan kampung)	Lokasi kawasan pemukiman kumuh yang ditata		100 lokasi
	Meningkatnya luasan dan kualitas ruang terbuka hijau publik dan privat di Jakarta	Rasio ruang terbuka hijau	9,90%	di atas 11%
		Jumlah taman yang digunakan sebagai taman kreativitas publik	10	60
		Rasio ruang terbuka hijau	3%	3,4%

Sumber: RPJMD DKI Jakarta 2013-2017



Jakarta sebagai Kota Jasa yang Sejahtera dan Berkelanjutan



1. Membangun Jakarta yang berbasis pada masyarakat
2. Mengarusutamakan pembangunan berbasis mitigasi bencana
3. Mengembangkan pelayanan kota yang berbasis tata kelola
4. pemerintahan yang baik
5. Membangun prasarana dan sarana kota yang manusiawi
- 6. Mengembangkan perumahan yang mendukung produktivitas kota**
7. Menciptakan kehidupan kota yang sejahtera dan dinamis
8. Mengoptimalkan produktivitas kota
9. Mengembangkan budaya perkotaan dalam masyarakat yang pluralistic
10. Mempertahankan unsur-unsur kota dan lingkungan bersejarah
11. Mengembangkan dan menyeimbangkan lingkungan kehidupan perkotaan

Sumber: RTRW Kota/Kab. Administrasi Provinsi DKI Jakarta 2030

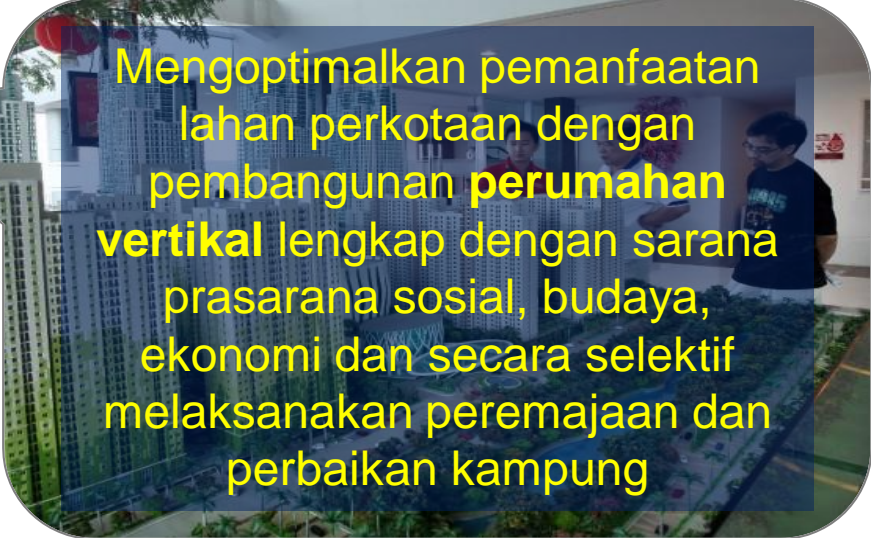
1. Peningkatan kualitas kehidupan kota dan masyarakat perkotaan
2. Peningkatan kualitas, kuantitas dan kontinuitas pelayanan prasarana dan sarana kota
3. Peningkatan aksesibilitas prasarana dan sarana untuk semua golongan masyarakat

4. Pengembangan perumahan vertikal yang berkelanjutan

5. Penyeimbangan pembangunan ekonomi, sosial, budaya dan fisik lingkungan
6. Peningkatan luas ruang terbuka hijau sebagai upaya peningkatan kualitas kehidupan kota
7. Peremajaan kota pada kawasan-kawasan tertentu, serta pelestarian kawasan dan bangunan bersejarah
8. Pengurangan resiko bencana baik dari bencana alamiah maupun akibat ulah manusia
9. Peningkatan peran aktif dan prakarsa masyarakat dalam pembangunan
10. Peningkatan sumber daya manusia berbudaya perkotaan
11. Peningkatan antisipasi terhadap berbagai perubahan global

Sumber: RTRW Kota/Kab. Administrasi Provinsi DKI Jakarta 2030

STRATEGI PENATAAN RUANG DKI JAKARTA 2030



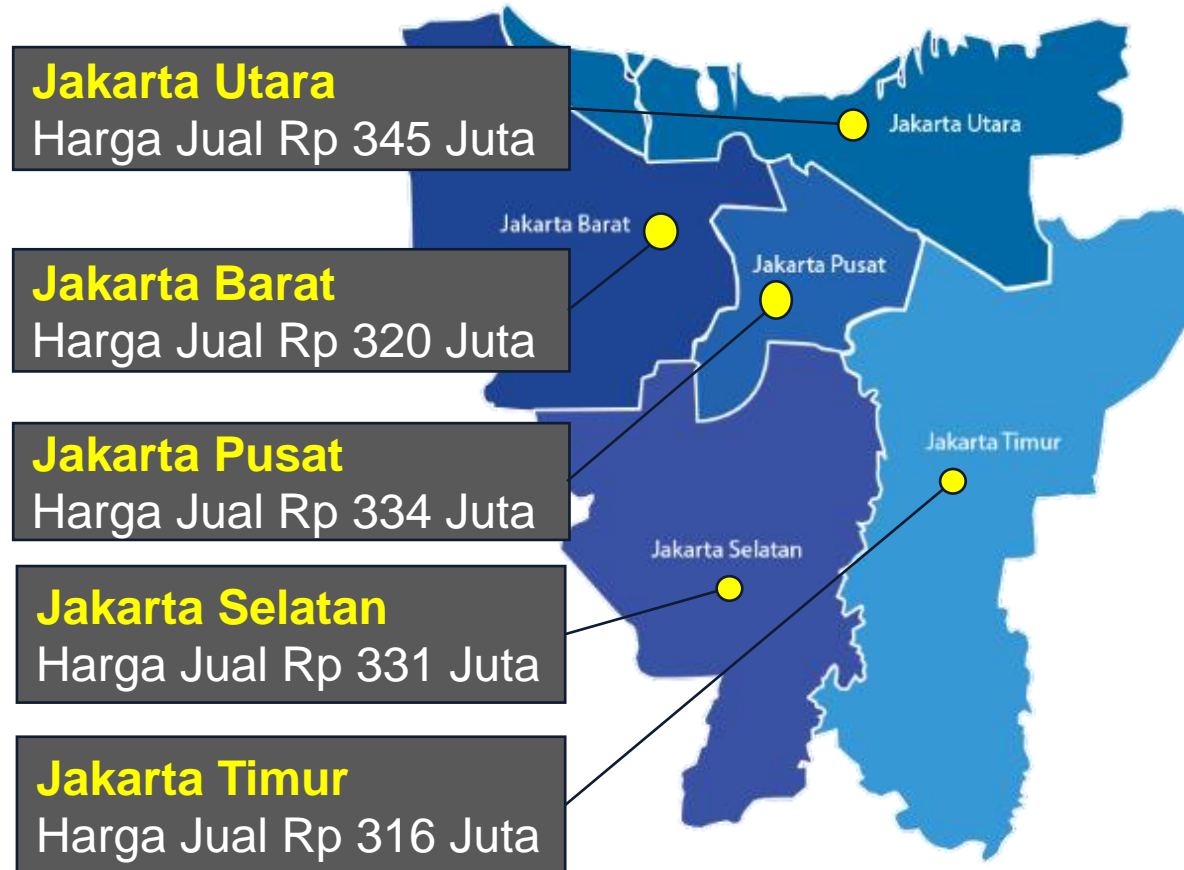
Mengoptimalkan pemanfaatan lahan perkotaan dengan pembangunan **perumahan vertikal** lengkap dengan sarana prasarana sosial, budaya, ekonomi dan secara selektif melaksanakan peremajaan dan perbaikan kampung

Program Penyediaan Perumahan Rakyat

1. Terbangunnya super blok Rusunawa
2. Tersedianya lahan untuk pembangunan rumah susun
3. Tersedianya masterplan, DED pembangunan rumah susun
4. Meningkatnya jumlah unit Rusunawa yang terbangun melalui dana APBD dan APBN
5. Terbangunnya unit Rusunawa di lokasi pasar
6. Terlaksananya Pembangunan Perumahan yang layak huni dan terjangkau

Potensi Sektor Properti

Program penyediaan rumah dengan harga terjangkau



Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi	Penghasilan Perbulan Paling Banyak
KPR Sejahtera Tapak KPR Sejahtera Syariah Tapak KPR SSB Tapak KPR SSM Tapak	Rp 4.000.000
KPR Sejahtera Rusun KPR Sejahtera Syariah Susun KPR SSB Susun KPR SSM Susun	Rp 7.000.000

Sumber: Kepmenpupr No. 552/KPTS/M/2016



Meningkatkan kepemilikan hunian, dari 51% (BPS 2016) menjadi 65% di tahun 2022



Meningkatkan kepemilikan hunian masyarakat MBR (desil 1 sampai 6), dari rata-rata 44% (2016) menjadi 60% (2022)



Terbangunnya 250 ribu unit rumah susun baru hingga tahun 2022

Kebutuhan Rusun di Jakarta Utara

No	Pemohon	Lokasi	Unit	Keterangan
1	Surat Walikota	Penertiban Bangunan Jl. Lodan Raya Kel. Ancol Kec. Pademangan	353	
		RW. 01 dan RW 04, Kel. Kamal Muara, Kec Penjaringan (NCICD)	397	
		Penertiban Bangunan Jl. Perintis Kemerdekaan Kec. Kelapa Gading	275	
		Cakung Drain Kec. Cilincing	1.252	
		Kali Cakung Lama, Kec. Cilincing dan Kec. Kelapa Gading	1.035	
2	Data Rencana Penertiban Wilayah JU	Penertiban Tanah Kodam Jaya Kolong Tol Kel. Ancol Kec. Pademangan	159	Pintu
		Penataan Bangunan Akses Hutan Kota Penjaringan Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan	250	Bangunan
		Kali Lagoa Kanal RW. 01, 02, 05, 06, 08, dan 010 Kel. Koja, Kec. Koja	800	Bangunan Permanen
		Penataan Waduk Pluit Sisi Barat Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan	1.300	Bangunan Semi Permanen
		Penertiban Kolon Tol Depan Universitas Bunda Mulia, Kel. Ancol, Kec. Pademangan	1.300	Pintu
JUMLAH PERMOHONAN JAKARTA UTARA			7.121	

Kebutuhan Rusun di Jakarta Pusat

No	Pemohon	Lokasi	Unit	Keterangan
1	Data Rencana Penertiban Wilayah JU	Pembangunan Jalan Inspeksi Kali Pasir RW. 08 dan RW 10 Kel. Kebon Sirih, Kec. Menteng	225	Hasil Pembangunan TA 2016
		Refungsi Jl. 50 Meter, Jl. Brand Kel. Sumur Batu, Kec. Kemayoran	5	
		Refungsi Jl. Pinggir Kali Baru, Kel Utan Panjang Kec. Kemayoran	4	
		Penertiban Aset Dinas Pertamanan (RPTRA) Kel. Harapan Mulia, Kec. Kemayoran	18	Relokasi Ke Pinus Elok Eksisting (Agustus)
		Normalisasi Saluran PHB Kali Duri 952 Meter RW 01, 03, 07, Kel. Cideng, Kec. Gambir (dari Jl. Belawan, Citarum, Tanjung Selor)	435	
		Refungsi Anak Kali Ciliwung 550 Meter Jl. Mangga Besar Kel. Mangga Dua Selatan Kec. Sawah Besar	69	
		Refungsi PHB Mangga Dua Abdat 170 Meter Kel. Mangga Dua Selatan Kec. Sawah Besar	50	
		Refungsi Jalan 750 Meter Jl. Melawan Dalam Sisi Rel KA Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar	38	
		Refungsi Jalan 850 Meter Jl. Rajawali Selatan Kel. Gunung Sahari Utara Kec. Sawah Besar	52	
		Refungsi RTH 400 Meter Jl. Cempaka Raya Kel. Cempaka Putih Barat, Kel Cempaka Putih	10	
		Refungsi Fasos Fasum Rusun Petamburan Kel. Petamburan Kec. Tanah Abang	53	
Refungsi Kali Sentiong Jl. Percetakan Negara, Kel. Tanah Tinggi, Kec. Johar Baru	12			
JUMLAH PERMOHONAN JAKARTA PUSAT			971	

Kebutuhan Rusun di Jakarta Barat

No	Pemohon	Lokasi	Unit	Keterangan
1	Surat Walikota	Pembanguna Sheet Pile dan Pengerukan Kali Maja Kec. Kali Deres	135	
		Penertiban Bangunan dan Pelebaran Jalan Menceng Raya, Kel Tegal Alur Kec. Kali Deres	203	
		Cakung Drain Kali Apuran Kel. Cengkareng Timur	274	
		Cakung Drain Kali Apuran Kel. Kapuk	475	
		Kali Semongol Kel. Tegal Alur dan Kel. Kamal, Kec. Kalideres	431	
		Refungsi Kali Sentiong Jl. Percetakan Negara, Kel. Tanah Tinggi, Kec. Johar Baru	12	
JUMLAH PERMOHONAN JAKARTA BARAT			1.518	

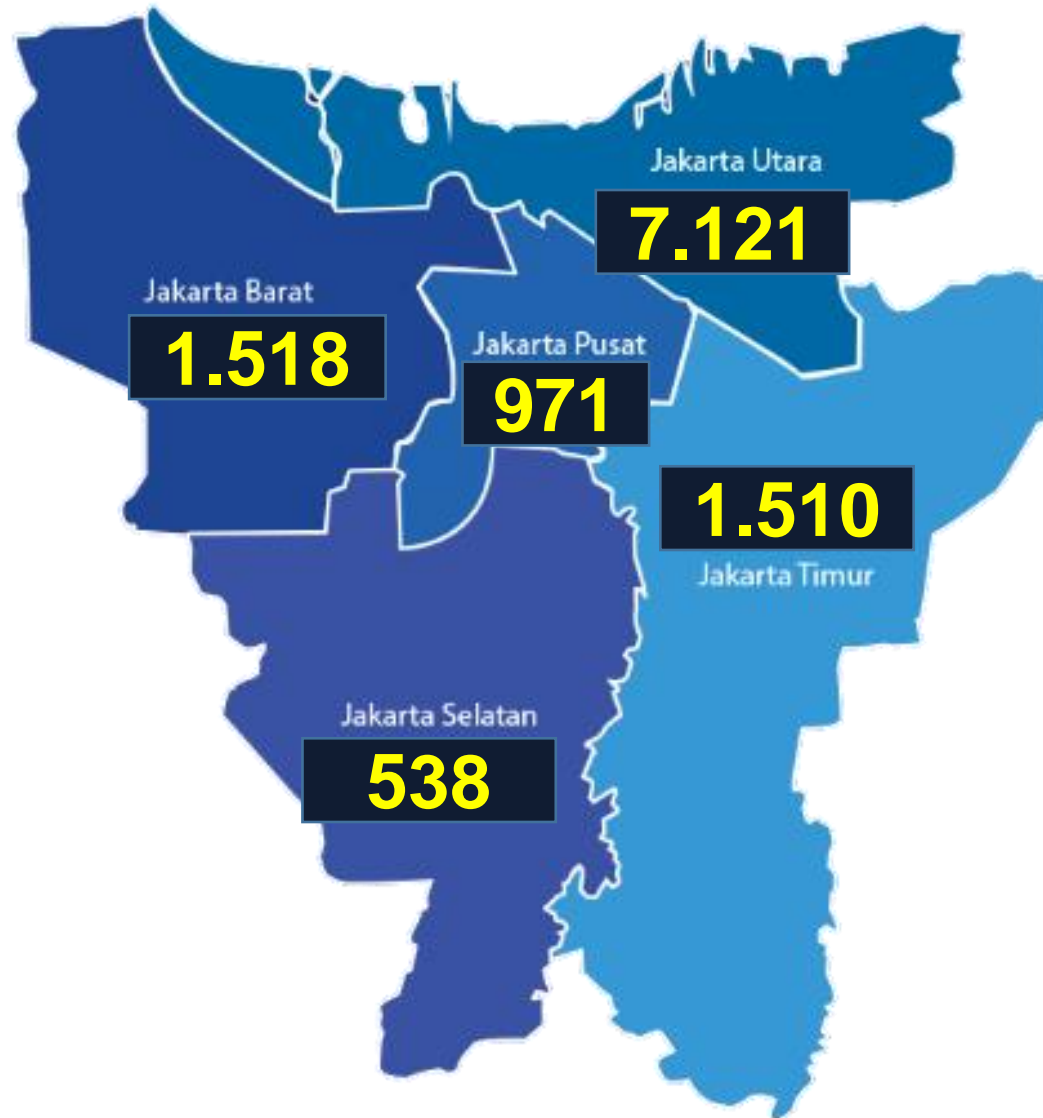
Kebutuhan Rusun di Jakarta Timur

No	Pemohon	Lokasi	Unit	Keterangan
1	Surat Walikota	Normalisasi Kali Ciliwung Kel. Kebon Manggis	400	
		Pembuatan Sodetan Kali Ciliwung Kel. Bidara Cina	200	
		Penertiban PKL di Wilayah Jakarta Timur	200	
		Relokasi Warga Terkena BKT	200	
		Relokasi Warga Terkena Penertiban Pinggir Kali Kel. Cakung Barat	100	
2	TIM Pejuang Warga 010 Kel. Cililitan	Penertiban Komplek Kodam Jaya Cililitan	181	
3	PT. Pulo Mas Jaya	Penertiban Akses Baru the Jakarta International Ecostrian	229	Tahap 1 sebanyak 81 KK sudah direlokasi ke Rusun Pulo Gebang
JUMLAH PERMOHONAN JAKARTA TIMUR			1.510	

Kebutuhan Rusun di Jakarta Selatan

No	Pemohon	Lokasi	Unit	Keterangan
1	Nota Dinas Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup	Normalisasi Kali Pesanggrahan (Komplek Sepolwan)	24	
		Pembuatan Sodetan Kali Ciliwung Kel. Bidara Cina	200	
2	Surat Walikota Jakarta Selatan	Penertiban TPU Menteng Pulo, Kel. Menteng Atas, Kec. Setia Budi	85	
		Penertiban Bantaran Rel Kereta Api Jl. Rawa Jati Barat Kel. Rawa Jati, Kec. Pancoran	60	
		Penggarap Tanah Negara Yang Terkana MRT Jl. Batan Kel. Lebak Bulus Kec. Cilandak	6	
3	Surat BBWSCC	Penertiban Kali Ciliwung Kel. Bukit Duri Kec. Tebet	363	
JUMLAH PERMOHONAN JAKARTA SELATAN			538	

Jumlah Kebutuhan Rusun di DKI Jakarta



Permohonan
Total
11.658

Data Rusunawa Terhuni Tahun 2016

No	Lokasi Rusun	Blok	Total Jumlah Unit
WILAYAH JAKARTA UTARA		62	6,320
1	Sukapura	1	100
2	Penjaringan	17	1,694
3	Marunda	26	2,564
4	Kapuk Muara	6	700
5	Waduk Pluit/Muara baru	12	1,200
WILAYAH JAKARTA BARAT		17 BLOK + 3 TOWER	2,009
6	Tambora III/ & IV	3	260
7	Tambora Tower	3 TW	549
8	Flamboyan	6	560
9	Daan Mogot	8	640
WILAYAH JAKARTA PUSAT		6 BLOK	540
10	Jatirawasari	2	180
11	Karang Anyar	4	360
WILAYAH JAKARTA TIMUR		57 BLOK + 2 TOWER	5,318
12	Cipinang Muara	3	230
13	Pulo Jahe	6	96
14	Tipar Cakung	10	1,000
15	Pondok Bambu	2	200
16	Cipinang Besar Utara	4	152
17	Pulo Gebang	8	720
18	Pinus Elok	8	800
19	Cakung Barat	4	300
20	Cipinang Besar Selatan	5	500
21	Komaruddin	6	600
22	Jatinegara Kaum	2	200
23	Jatinegara Barat	2TW	520
24	Rawa bebek	6	750
JUMLAH		149 BLOK+ 5 TOWER	14,875 UNIT

Rencana Penyediaan Rusunawa Tahun 2016

No	Lokasi	Jumlah	Blok/Tower	Jumlah (Unit)	Keterangan
1	Lokbin Rawa Buaya Tower 1&2	2	Tower	384	Multi years 2016-2017
2	Penjaringan	2	Tower	393	Multi years 2016-2017
3	Penggilingan	2	Tower	510	Multi years 2016-2017
4	BLK Pasar Rebo	2	Tower	346	Multi years 2016-2017
5	Pulogebang dan Penggilingan	3	Tower	636	Multi years 2016-2017
6	Kelurahan Pengadegan	1	Tower	188	Multi years 2016-2017
7	Rawa Bebek Tower 2	1	Tower	255	Multi years 2016-2017
8	Tegal Alur	1	Tower	95	Multi years 2016-2017
9	Lokbin Rawa Buaya (Tower 3,4,5)	3	Tower	420	Multi years 2016-2017
10	KS Tubun	3	Tower	524	Single year 2016
Total		20 Tower/Blok		3.751 unit	

No	Lokasi	Jumlah	Blok/Tower	Jumlah (Unit)	Keterangan
1	Cakung Barat	4	Blok	300	
2	Rawa Bebek	4	Blok	400	
3	Jatinegara Kaum	3	Blok	300	
4	Bekasi Km2	2	Blok	200	
5	Pinus elok	1	Blok	100	
6	Lokbin Semper	1	Tower	235	
7	Marunda	3	Blok	300	
	Total	18 Tower/Blok		1.835 unit	

No	Lokasi	Wilayah
1	Karanganyar	Kota Adm. Jakarta Pusat
2	Yos Sudarso Raya	Kota Adm. Jakarta Utara
3	Kelapa Gading Timur	Kota Adm. Jakarta Utara
4	Padat Karya	Kota Adm. Jakarta Utara
5	Tambora	Kota Adm. Jakarta Barat
6	Cakung Barat	Kota Adm. Jakarta Timur
7	Pulo Jahe	Kota Adm. Jakarta Timur
8	PIK Pulo Gadung	Kota Adm. Jakarta Timur
9	Inspeksi BKT	Kota Adm. Jakarta Timu
10	Rawa Kerbau	Kota Adm. Jakarta Pusat
11	Terminal Rawa Buaya	Kota Adm. Jakarta Barat
12	Terminal Pulo Gadung	Kota Adm. Jakarta Timur

Pendekatan Rencana Batasan Pengembangan Pemukiman Terkait 5 Wilayah Kota & 1 Kepulauan Seribu Prov. DKI Jakarta

Kepulauan Seribu

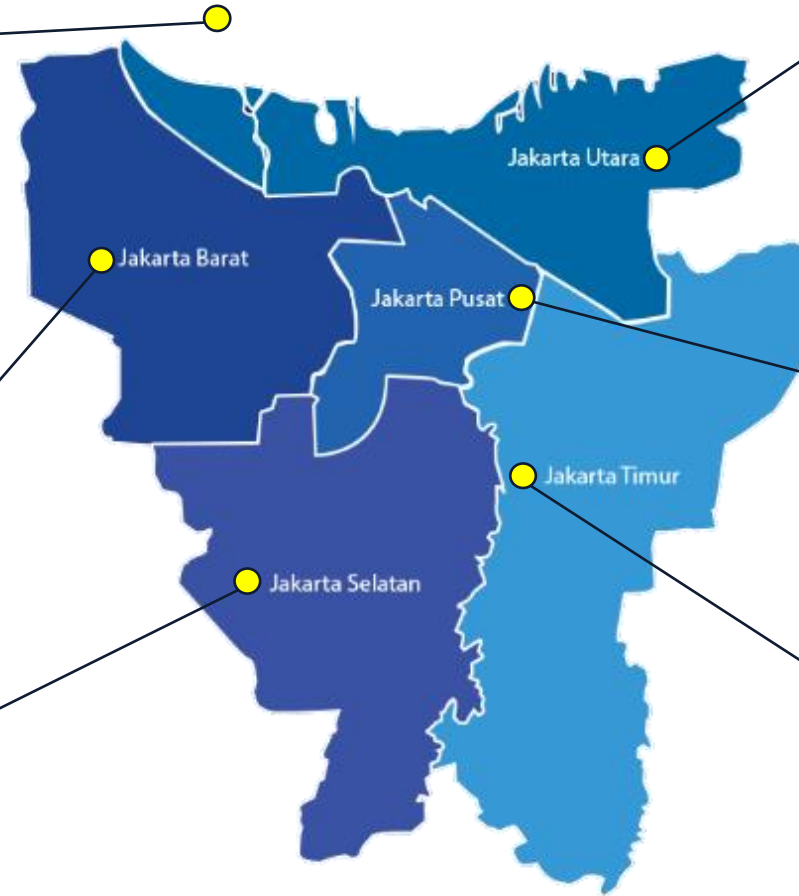
- Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman wisata dan permukiman nelayan / tepi air.
- Pengendalian lingkungan laut / pesisir Jakarta

Jakarta Barat

Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman hijau/taman & orientasi ramah pengendalian guna menopang lingkungan laut / pesisir Jakarta

Jakarta Selatan

Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman hijau/taman & orientasi ramah cadangan resapan air



Jakarta Utara

- Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman ramah ancaman air laut pasang dan water front.
- Pengendalian lingkungan laut / pesisir Jakarta

Jakarta Pusat

Pembatasan perumahan dan kawasan permukiman (orientasi kepada fungsi perkantoran / perdagangan jasa)

Jakarta Timur

Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman hijau/taman & orientasi ramah cadangan resapan air

RUSUN PASAR RUMPUT



- **2 Tower**
- **1.984 Unit**
- **Lokasi: Pasar Rumput**
- **Tanah : PD Pasar Jaya**
- **Dana : APBN (Kementerian PUPR)**

RUSUN PASAR MINGGU



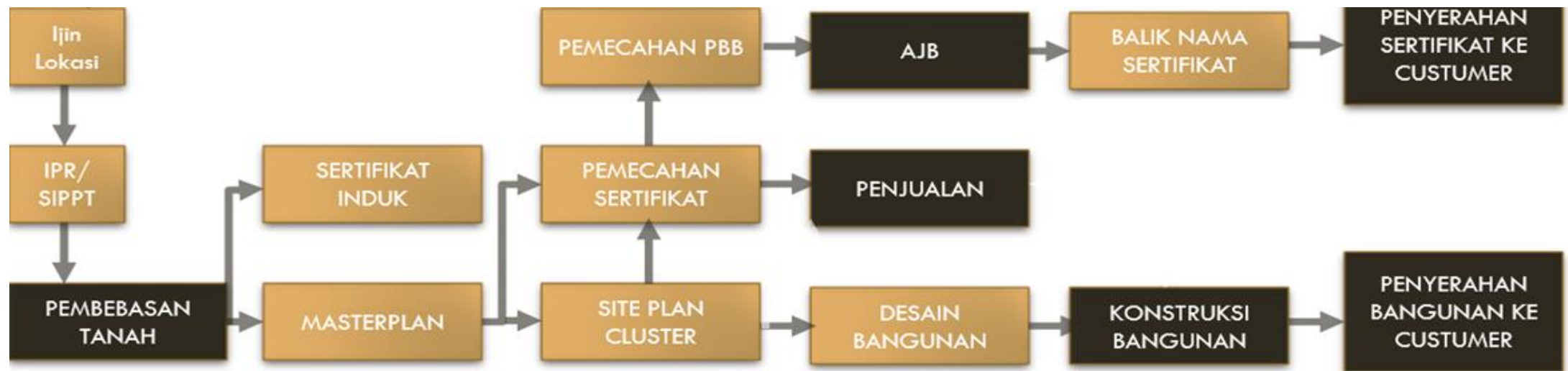
- **3 Tower**
- **2.332 Unit**
- **Lokasi : Pasar Minggu**
- **Tanah : PD Pasar Jaya**
- **Dana : APBN (Kementerian PUPR)**

RUSUN PENJARINGAN



- 4 Tower 20 Lantai
- 1.504 Unit
- Lokasi : Jl. Tanah Pasir Raya
Kelurahan Penjaringan
- Tanah : PD Pasar Jaya
- Dana : APBD

Prosedur Sederhana Dalam Pengembangan Perumahan Baru



Infrastruktur Utama

- * Grading
- * Jalan
- * Drainase

Infrastruktur Site

- * Grading
- * Jalan
- * Drainase

Pemda

Township Div

Infrastruktur Utama

- * Air Bersih
- * Listrik
- * Telepon
- * TV Kabel

Infrastruktur Site

- * Air Bersih
- * Listrik
- * Telepon
- * TV Kabel

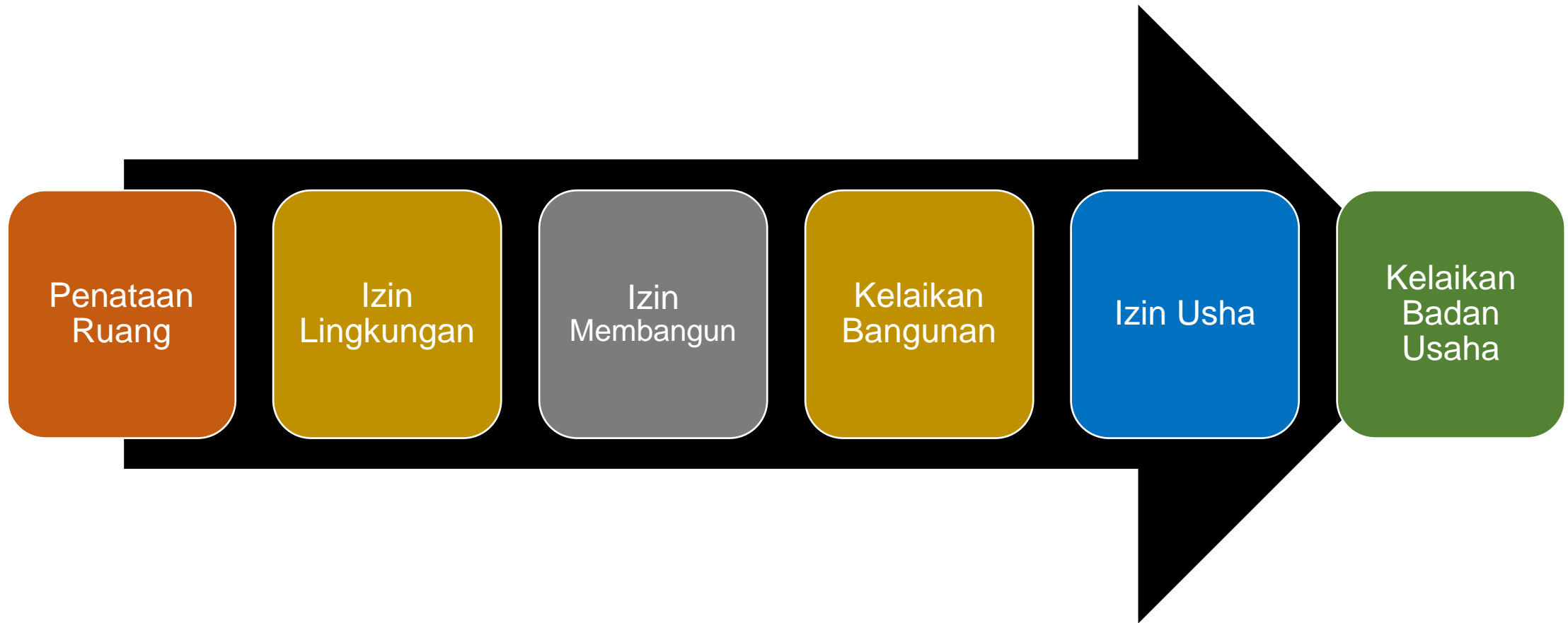
Township Div

PLN
PT. TELKOM

Township Div

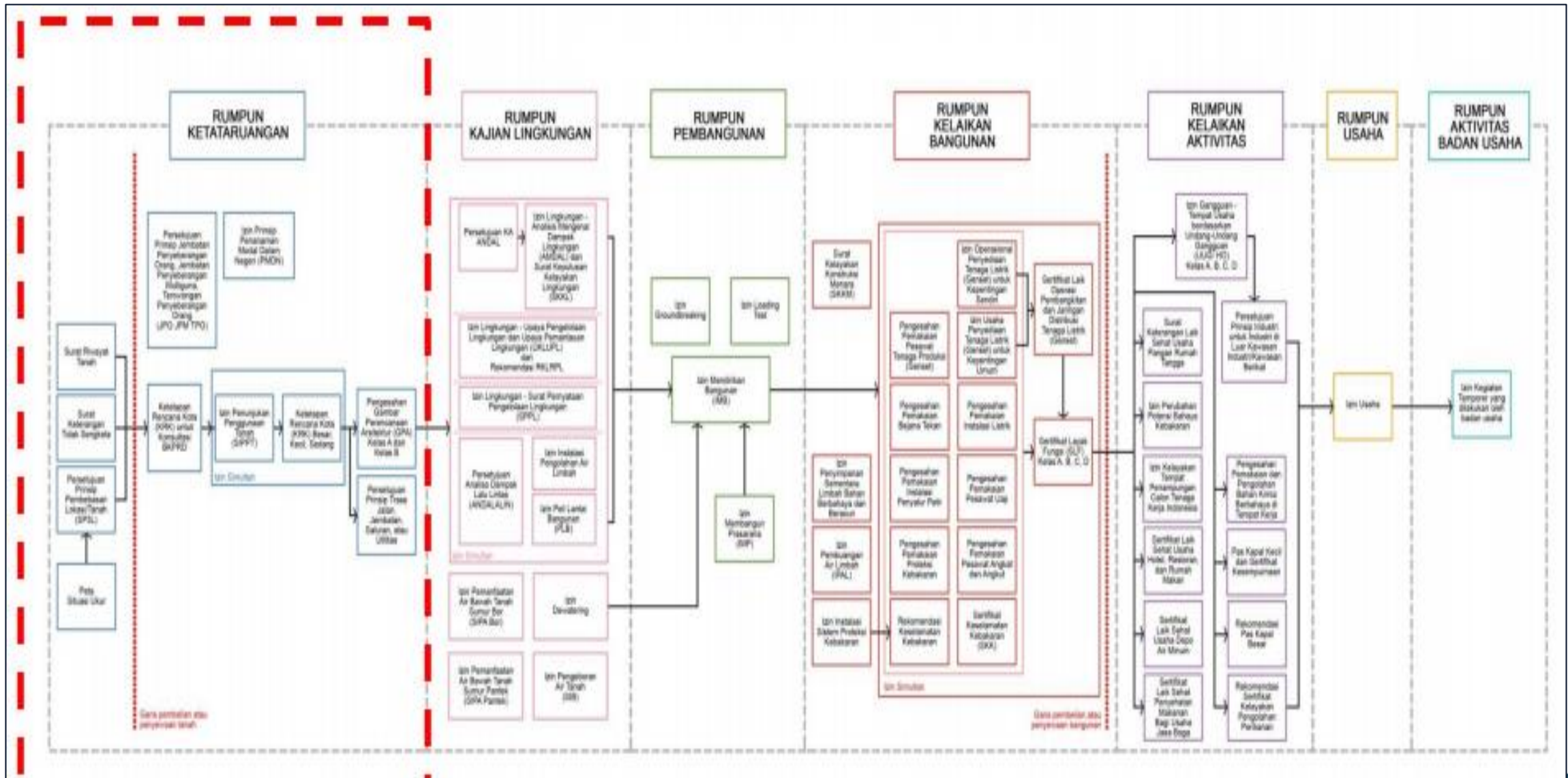


Pekerjaan yang membutuhkan atau didahului dengan Perijinan



Sumber : BPTSP Provinsi DKI Jakarta

Bagan Alur Perizinan dan Non Perizinan



Sumber : BPTSP Provinsi DKI Jakarta



Pembangunan Rumah
Susun



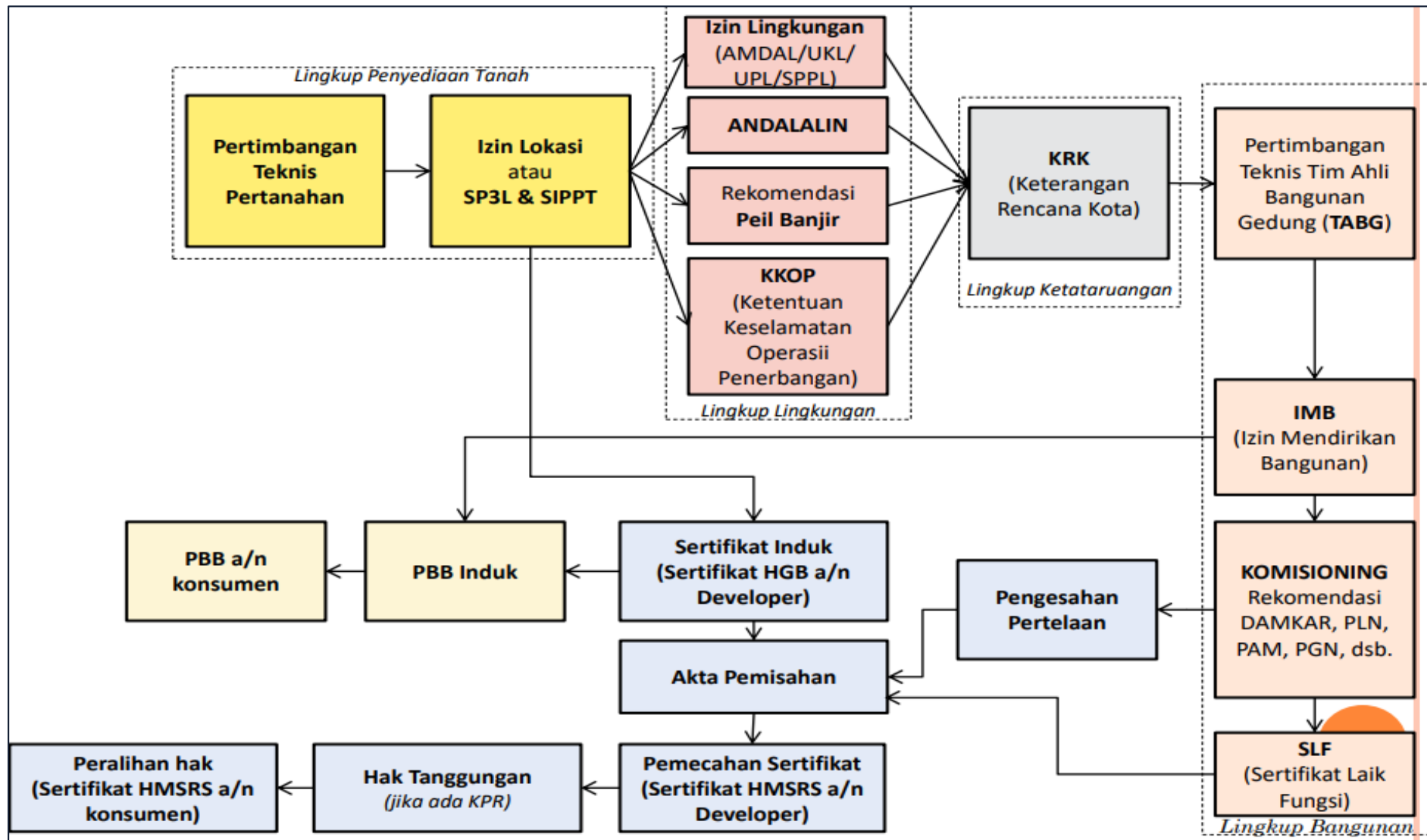
Pembangunan Perumahan
Tapak Non MBR



Pembangunan Perumahan
Tapak MBR

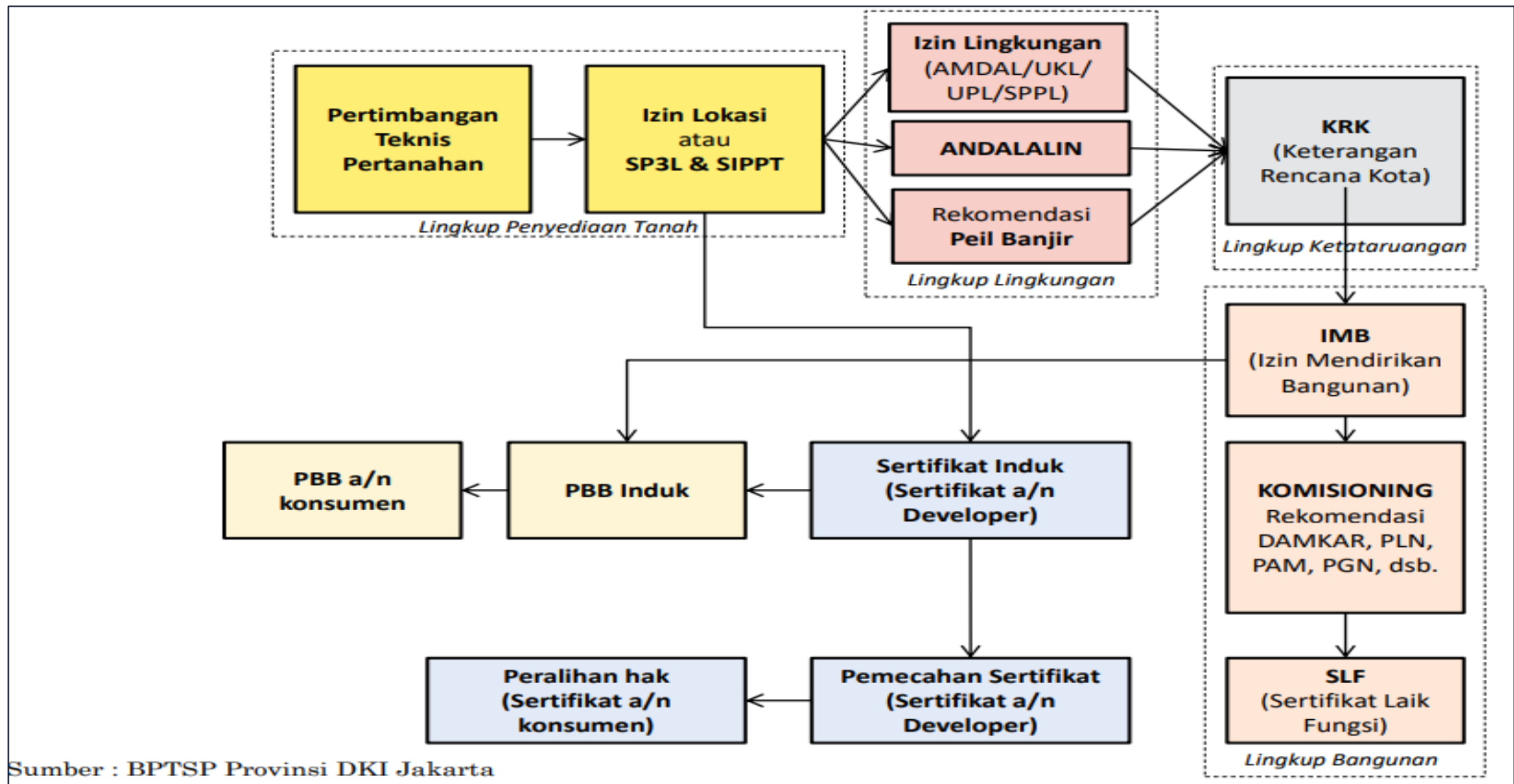
Sumber : BPTSP Provinsi DKI Jakarta

Proses Perizinan Pembangunan Rumah Susun



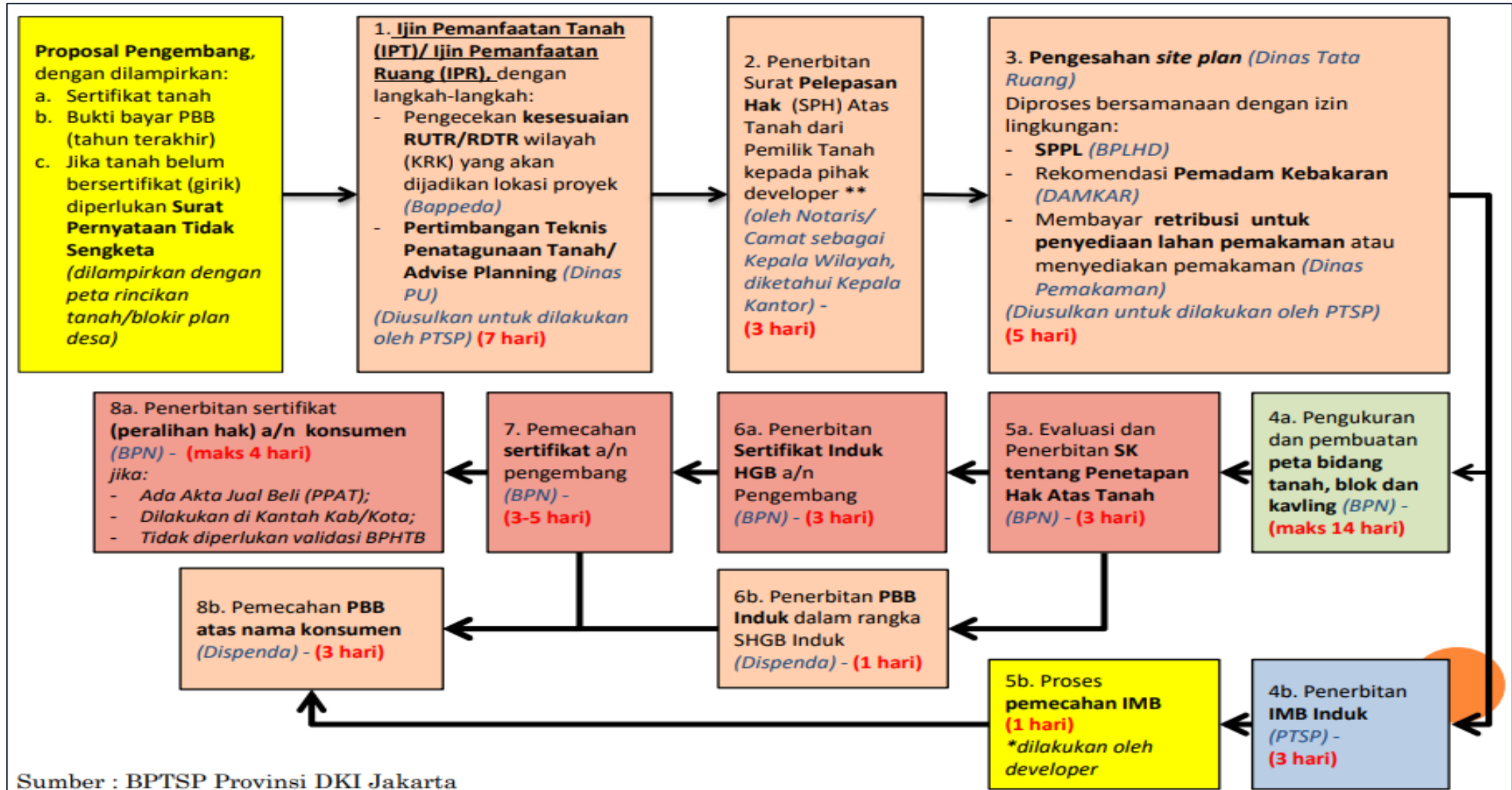
Sumber : BPTSP Provinsi DKI Jakarta

Proses Perizinan Pembangunan Perumahan Tapak Non MBR



Sumber : BPTSP Provinsi DKI Jakarta

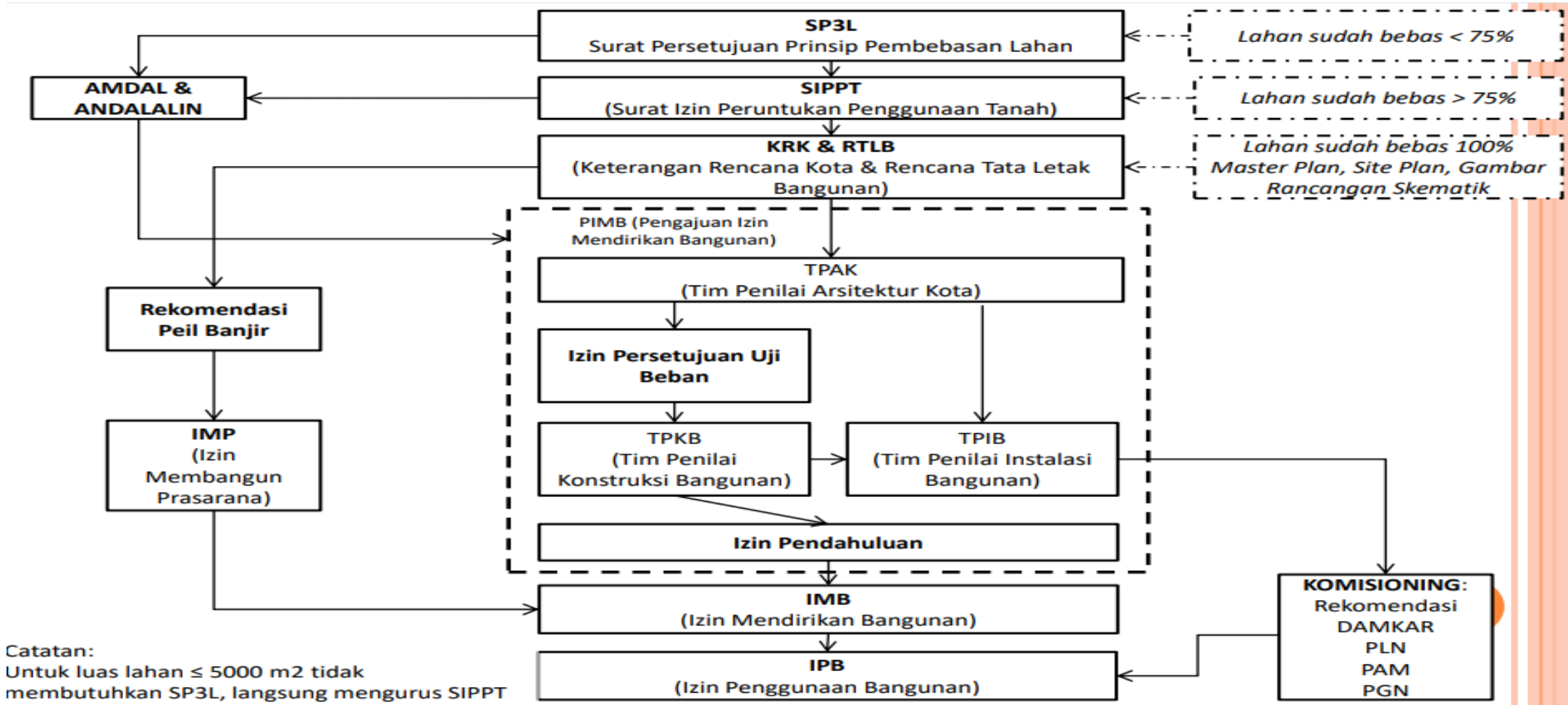
Proses Perizinan Pembangunan Perumahan Tapak Untuk MBR



Ijin Dalam Pembangunan Perumahan

Jenis Ijin	Pemerintah Daerah	Pertanahan	Perbankan	Infrastruktur	Perpajakan
Jumlah Ijin	20	8	5	7	6
Contoh	<ol style="list-style-type: none"> Ijin Prinsip Ijin Lokasi Ijin Masterplan Amdal & RKL RPL UKL UPL Ijin domisili Ijin lingkungan Rekom TABG SLF Penyerahan PSU DII 	<ol style="list-style-type: none"> Pelepasan hak Pensertifikatan (HGB) Pemcahan sertifikat Ijin Pertelaan (bangunan tinggi) Penjualan, PPJB AJB Balik Nama Sertifikat Rekom TGT 	<ol style="list-style-type: none"> LTV Buyback Guarantee Bunga konstruksi Bunga KPR KPR Inden 	<ol style="list-style-type: none"> Pembayaran BP + UJL Pemb. Jaringan SUTM + Gardu Pem.Jaringan SUTR (SKTR) Pemasangan KWH Meter Penyediaan Jaringan Telkom Jaringan Air Bersih 	<ol style="list-style-type: none"> PPN 10% PPh 2,5% BPHTB 5% PPh barang mewah PBB (NJOP) PPnBM Rp 10 Miliar

Contoh: Diagram Proses Perizinan Pembangunan Rumah Susun di Provinsi DKI Jakarta



(Berdasarkan Perda 7/1991, Pedoman DTK 1995 dan Pergub 76/2000)

Hambatan dan Alternatif Solusi



Keterbatasan Lahan yang dapat Dibangun Rusun



Program Revitalisasi



Pembangunan Rusun terintegrasi dengan fungsi lain (Pasar / Terminal)



Perlu Akses Jalan Masuk yang memenuhi Standar Tata Ruang



Cek rencana tata ruang terkait rencana jalan



Koordinasi dengan SKPD terkait (Dinas Bina Marga) untuk melaksanakan pelebaran jalan



Penghapusan Aset Butuh Waktu Lama



Inventarisasi perlu dilakukan sebelum proses penghapusan dilaksanakan



Mutasi Aset



Pendataan perlu dilakukan pada seluruh asset Pemprov DKI



Inventarisasi asset perlu dilakukan secara periodik

Permasalahan Investasi Sektor Properti-Rusun

POLA SIFAT LINGKUNGAN	KDB (%)	KLB	KETINGGIAN BANGUNAN	LAHAN PERENCANAAN (meter persegi)
Sangat Padat	60	5,0	32	3.000
Padat	55	4,5	24	5.000
Kurang Padat	50	4,0	16	10.000
Tidak Padat	45	3,5	16	15.000

- Ketentuan pembangunan rusun yang ada pada Peraturan Daerah Provinsi DKI No.1/2014 tentang RDTR & Peraturan Zonasi, (lihat tabel) saat ini sangat memberatkan bagi sektor swasta.
- Harga lahan yang mahal dan terbatas, membuat sektor swasta semakin sulit mencari lahan yang sesuai dengan kebutuhan pembangunan rusun.
- Dalam investasi di sektor properti di DKI, tidak ada satu otoritas yang menjadi pemimpin dalam proses perizinan. Sehingga prosedur & kepastian waktu perijinan investasi properti masih cukup sulit.
- Peningkatan KLB menjadi rata-rata 4 dapat membantu Pemprov dalam penyediaan perumahan vertikal



1. Menyusun ketentuan dan kemudahan peraturan terkait investasi sektor property khususnya dalam memperoleh lahan yang siap pakai atau bangun.
2. Melakukan pendataan masyarakat yang membutuhkan rumah.
3. Penyediaan lahan pemerintah untuk pembangunan property melalui identifikasi persebaran aset tanah dan bangunan milik Pemprov DKI Jakarta.
4. Menjalin komunikasi dengan stakeholder lain (Perbankan, Pengembang, dan Kelompok Masyarakat).
5. Melakukan pendataan kelompok sasaran dan backlog.
6. Melakukan identifikasi peta aset tanah dan bangunan Pemprov DKI Jakarta dan BUMD.
7. Perlu untuk membuat peraturan tentang pengelolaan rusun sehingga akan tercipta iklim investasi.



8. Penataan dan pengelolaan Rusunami menjadi lebih professional.
9. Memperbaiki iklim investasi dengan adanya aturan penawaran dan penjualan unit.
10. Memperbaiki iklim investasi dengan adanya aturan tentang PPJB, pengelolaan rumah susun/kawasan pemukiman.
11. Kepastian hukum terhadap sertifikat (biaya sangat besar untuk biaya memperoleh dan mempertahankan hak atas tanah, perijinan) hal ini disebabkan perlu ada rekomendasi yang berulang kali (PTSP memastikan kepada BPN tentang kebenaran sertifikat).
12. SP3L di Jakarta diberlakukan untuk pembebasan lahan dan transaksi property yang luasnya > 5000m² (transaksi antara satu pemilik lama dengan pemilik lain seharusnya tidak memerlukan SP3L. Apalagi pengurusan SP3L bisa memerlukan waktu tiga bulan).
13. Memotong atau keringanan perijinan dalam sektor property untuk tahapan yang tidak substansif dan menimbulkan dampak besar.
14. Penyusunan rencana pembangunan kawasan pemukiman termasuk analisis kelangkaan dan rencana induk.



Terima **Kasih**