

KOMPENSASI PELAMPAUAN KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN PADA PROVINSI DKI JAKARTA



<https://metro.tempo.co/read/880403/bpk-soroti-soal-kompensasi-klb-yang-tak-dibahas-dengan-dprd-dki>

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menetapkan keistimewaan bagi sejumlah kawasan dengan tujuan untuk meningkatkan ekonomi. Keistimewaan ini berbentuk kompensasi bagi pengembang yang membangun gedung dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) melebihi batas yang telah ditetapkan. Menurut Direktur Eksekutif Rujak Center for Urban Studies, Elisa Sutanudjaja dan Ketua Komisi D DPRD DKI Jakarta, Iman Satria, kompensasi bagi pengembang dengan penambahan KLB dilakukan tidak transparan dan tidak melibatkan DPRD. Ketentuan KLB telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR-PZ). Namun, Peraturan Daerah tersebut dipatahkan oleh Peraturan Gubernur Nomor 175 Tahun 2015 dan revisinya yaitu Peraturan Gubernur Nomor 251 Tahun 2015 serta Peraturan Gubernur Nomor 119 Tahun 2016. Bahkan Peraturan Gubernur Nomor 210 Tahun 2016 mengizinkan kenaikan KLB tanpa ada batasan yang cukup jelas. Hal ini ditengarai sebagai penyebab pengembang nekat membangun gedung lebih tinggi dari batas ketentuan.

Menurut Mantan Komisioner Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) Bambang Widjojanto, kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberikan kompensasi KLB dengan membayar denda merupakan tindakan koruptif gaya baru. Hal tersebut menyebabkan penyerapan anggaran DKI Jakarta rendah. Lebih lanjut, pembayaran uang dijadikan justifikasi atas kesalahan pelanggaran KLB.

Koordinator Divisi Monitoring dan Analisa Anggaran *Indonesia Corruption Watch* (ICW), Firdaus Ilyas menilai kompensasi penambahan KLB oleh pengembang harus dimasukkan ke dalam anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD). Alasannya, hasil dari kegiatan itu termasuk dalam aset pemerintah daerah setelah diserahterimakan oleh pengembang. Menurut Firdaus, semua hak yang menjadi sumber penerimaan sah dimasukkan dalam mekanisme

keuangan negara APBD dan APBN, termasuk hibah dan CSR (*Corporate Social Responsibility*). Menurut Firdaus, kompensasi bisa diterapkan konsep CSR, yakni Pemerintah Daerah lebih dulu mewajibkan pengembang untuk menjalankan CSR, setelah serah terima dimasukkan dalam dokumen pengelolaan aset dan dalam Laporan Pertanggungjawaban.

Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan, Boediarso Teguh Widodo, memperbolehkan kompensasi pelampauan nilai KLB diberikan dalam bentuk barang, bukan uang. Kompensasi barang dianggap sah karena diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Boediarso Teguh Widodo menjelaskan bahwa dalam aturan tersebut pemerintah daerah diperbolehkan mengenakan pajak yang tinggi atau kompensasi terhadap pelanggaran tata ruang. Menurut Boediarso, pembangunan infrastruktur kompensasi KLB itu tidak perlu masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Kalau Pemerintah Jakarta memilih pajak, maka itu harus masuk APBD, namun hal itu tidak bisa dilakukan karena terbentur Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, dimana besaran tarif pajak sudah diatur maksimumnya.

Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah, Agus Prabowo, sepakat dengan kebijakan pemerintah Jakarta yang mengenakan kompensasi dalam bentuk infrastruktur, bukan kas. Menurut dia, kompensasi yang masuk APBD itu cara kuno karena harus dibahas dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah. Tidak masalah jika proyek kompensasi itu melalui penunjukan, bukan lelang, karena ada tim audit setelah barang diserahkan. Namun, Wakil Ketua DPRD Jakarta, Triwisaksana, menilai kompensasi KLB harus dalam bentuk uang sehingga masuk ke APBD, karena merupakan pungutan dari masyarakat.

Anggota Komisi D (bidang pembangunan) DPRD DKI Jakarta dari Fraksi Partai Gerindra, Prabowo Soenirman menyatakan pembangunan yang biayanya berasal dari kompensasi atas pelampauan nilai KLB harus dipertanggungjawabkan sebab dilakukan atas dasar perjanjian Pemerintah Provinsi DKI dan pihak ketiga. Dasar serah terimanya adalah nilai appraisal dan kemudian harus dicatat sebagai penambahan aset daerah. Prabowo mengatakan, hal tersebut sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Setelah dimasukkan ke dalam aset daerah, pembangunan itu tetap harus diaudit oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), kemudian barulah dilaporkan ke DPRD DKI. Prabowo mengatakan, selama ini belum ada pencatatan aset terhadap pembangunan yang biayanya berasal dari dana kompensasi KLB, termasuk untuk proyek pembangunan Simpang Susun Semanggi.

Badan Pemeriksa Keuangan juga menyoro masalah aset sebagai kompensasi atas pelampauan nilai KLB kepada pemilik lahan yang akan meningkatkan nilai KLB dalam laporan keuangan pemerintah provinsi DKI Jakarta. Pemeriksaan BPK menemukan perencanaan bentuk aset yang akan dipungut dan pihak penerima dari kompensasi pelampauan nilai KLB tersebut tidak dibahas dengan DPRD, hal tersebut disampaikan oleh Anggota V BPK, Isma Yatun di Gedung Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) DKI Jakarta pada tanggal 31 Mei 2017. Padahal pembahasan dengan DPRD dilakukan untuk menjamin prioritas peruntukan yang sesuai dengan kebutuhan rakyat.

Penerapan kompensasi atas pelampauan nilai KLB di Jakarta juga menarik perhatian Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK). Aturan kompensasi non fiskal yang tidak masuk dalam APBD itu telah disahkan oleh Pemerintah Jakarta sejak 2015 dan telah menghimpun proyek pembangunan bernilai triliunan rupiah. Pelaksana tugas Gubernur DKI Jakarta, Sumarsono diminta datang untuk membahas penerapan kompensasi tersebut. Wakil Ketua KPK, Alexander Marwata menyatakan bahwa KPK ingin mengetahui mekanisme pembangunan rumah susun dan fasilitas lainnya yang didanai dari kompensasi pelampauan KLB. Diskusi tersebut juga menyangkut aturan dan prosedur dana di luar mekanisme APBD.

Sumber Berita:

1. www.megapolitan.kompas.com, DPRD DKI Minta Pembangunan dari Dana KLB Dimasukkan dalam Aset Daerah, 4 Mei 2016
2. www.megapolitan.kompas.com, Kompensasi Penambahan KLB Pengembang Harus Masuk ke APBD, 2 Mei 2016
3. www.cnnindonesia.com, Denda Koefisien Lantai Bangunan disebut Gaya Koruptif Baru, 9 Desember 2016
4. www.properti.kompas.com, Pemberian Kompensasi KLB bagi Pengembang Tidak Transparan, 14 Februari 2017
5. www.tempo.co, KPK Pertanyakan Proyek Kompensasi di DKI, 5 April 2017
6. www.tempo.co, Pemerintah Pusat Izinkan Proyek Kompensasi Jakarta, 7 April 2017
7. www.metro.tempo.co, BPK Soroti Soal Kompensasi KLB yang Tak Dibahas dengan DPRD DKI, 31 Mei 2017
8. www.metro.sindonews.com, DPRD Desak Pemprov DKI Evaluasi Aturan Koefisien Lantai Bangunan, 8 Juli 2017

Catatan:

- Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) menurut Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara adalah rencana keuangan tahunan pemerintahan daerah yang disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, APBD adalah rencana keuangan tahunan pemerintahan daerah yang dibahas dan disetujui bersama oleh pemerintah daerah dan DPRD, dan ditetapkan dengan peraturan daerah.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, pengelolaan keuangan daerah dilaksanakan dalam suatu sistem yang terintegrasi yang diwujudkan dalam APBD yang setiap tahun ditetapkan dengan peraturan daerah.

- Pendapatan Daerah menurut Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih.
- Kompensasi berdasarkan Pasal 1 Angka 8 Peraturan Gubernur No. 175 Tahun 2015 adalah fasilitas publik yang diserahkan oleh masyarakat baik perorangan, badan usaha maupun lembaga kepada Pemerintah Daerah atas pemanfaatan ruang yang melampaui nilai Koefisien Lantai Bangunan.
- Koefisien Lantai Bangunan (disingkat KLB) berdasarkan Pasal 1 angka 105 Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014 dan Pasal 1 angka 15 Peraturan Gubernur No. 175 Tahun 2015 adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
- Peraturan Zonasi berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang. Peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang.

Dalam Penjelasan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 dijelaskan bahwa peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Peraturan zonasi berisi ketentuan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

- Pelampauan KLB berdasarkan Pasal 1 angka 117 Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014 dan Pasal 1 angka 9 Peraturan Gubernur No. 175 Tahun 2015 adalah kelebihan hasil perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
- Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebut Persetujuan, yaitu suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdata). Pengertian perjanjian menurut Yahya Harahap adalah suatu hubungan hukum kekayaan harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak atau sesuatu untuk memperoleh prestasi atau sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan kewajiban pada pihak lain untuk memperoleh suatu prestasi. Jenis-jenis perjanjian menurut KUHPerdata, (Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis, PT Alumni, hal 19) sebagai berikut:
 1. Perjanjian Timbal Balik
 2. Perjanjian Cuma-Cuma

3. Perjanjian Bernama
4. Perjanjian Campuran
5. Perjanjian Obligatoir
6. Perjanjian Kebendaan
7. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil
8. Perjanjian yang Istimewa Sifatnya seperti Perjanjian Liberatoir, Perjanjian Pembuktian, Perjanjian Untung-Untungan, Perjanjian Publik.

- *Corporate Social Responsibility (CSR)* berdasarkan Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas adalah Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan adalah komitmen Perseroan untuk berperan serta dalam pembangunan ekonomi berkelanjutan guna meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan yang bermanfaat, baik bagi Perseroan sendiri, komunitas setempat, maupun masyarakat pada umumnya.

Pada bab V Pasal 74 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas mengatur mengenai Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan, dimana Perseroan yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam wajib melaksanakan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan tersebut.

Selain dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007, *Corporate Social Responsibility (CSR)* atau tanggung jawab social perusahaan merupakan kewajiban setiap penanam modal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

- Pajak Daerah berdasarkan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- Retribusi Daerah berdasarkan Pasal 1 Angka 64 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan 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.