Hak Anda dan Pelayanan Publik di Bidang Tanah dan Bangunan

Hak Anda dan Pelayanan Publik di Bidang Tanah dan Bangunan

Bani Pamungkas
Dian Sesrina Jaya
Redynal Saat

Diterbitkan oleh

Pusat Studi Hukum &
Kebijakan Indonesi

Hak Anda dan Pelayanan Publik
di Bidang Tanah dan Bangunan

Koordinator Tim:
Bani Pamungkas

Staf Peneliti:
Dian Sesrina Jaya
Redynal Saat

Desain Jilid, Ilustrasi dan Tata Letak:
Muid Mularnoidin

Cetakan Pertama, November 2002
Cetakan Kedua, Maret 2003
Hak Cipta pada © PSHK

Perpustakaan Nasional RI: Katalog Dalam Terbitan (KDT)
Pamungkas, Bani, dkk.
Hak Anda dan Pelayanan Publik di Bidang Tanah dan Bangunan/Penulis: Bani Pamungkas, Dian Sesrina Jaya, Redynal Saat
– cet. I – Jakarta: PSHK, 2002
ix + 118 hlm.; 11 x 17 cm

ISBN : 979-96494-4-7

Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia (PSHK)
Puri Imperium Office Plaza
Upper Ground Floor, Unit UG 11-12
Jl. Kuningan Madya Kav. 5 - 6, Kuningan
Jakarta 12980, Indonesia
Telp :(62-21) 8370-1809
Fax. :(62-21) 8370-1810

Daftar Isi

Pengantar vii

Bagian I
Apakah Setiap Orang Dapat
Memiliki Tanah? 1

Bagian II
Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan
Tanah yang Kuat 5

Bagian III
Bagaimana Cara Mendapatkan
Sertipikat 9

Lampiran 1 47
Membangun Bangunan Rumah
Tinggal di Jakarta 71

Lampiran 2 105

Pengantar

BERSENTUHAN dengan pelayanan publik dibidang pertanahan dan bangunan sering kali membuat orang merasa enggan dengan berbagai kerumitan yang ada di dalamnya. Baik dari segi tidak jelasnya prosedur yang harus dihadapi, lamanya waktu pengurusan, besarnya biaya yang harus disediakan dan berbagai keluhan-keluhan lainnya yang mengisahkan sisi "gelap" pelayanan publik bidang yang satu ini.

Bagi para petugas pelayanan publik dalam bidang tersebut pastilah menyangkal berbagai pendapat miring di atas. Mereka akan selalu mengatakan tidak ada yang dipersulit, semua informasi sudah jelas tersedia dan upaya mengatasi pungli pun telah serius dilakukan. Semua persoalan tersebut dengan mudah dialihkan dengan dalil bahwa masyarakatnya sendiri yang malas untuk mengurus langsung semua kebutuhannya, baik dengan alasan tidak ada waktu dan keinginan untuk semuanya serba cepat. Demi pelayanan yang cepat dan terima beres ini, masyarakat lebih suka menggunakan calo atau "orang dalam" meskipun harus membayar lebih mahal dari biaya pelayanan yang ada.

Fenomena ini tentunya tidak begitu saja bisa terus dimaklumi. Sikap pesimistis dari banyak orang bahwa korupsi tidak akan hilang di negara ini malah makin memperberat motivasi masyarakat untuk meng-

gerakkan dirinya menjadi pioner-pioner pemberantasan korupsi. Dengan niat yang kuat disertai dukungan informasi yang memadai serta instrumen hukum adil, merupakan sedikitnya kombinasi yang dapat memperkuat gerakan pemberantasan korupsi yang telah bergulir makin hebatnya ini.

Buku kecil ini merupakan salah satu upaya untuk menyediakan informasi yang cukup bagi masyarakat dalam menghadapi berbagai prosedur yang terkait dalam pelayanan publik di bidang pertanahan dan bangunan. Fokus yang menjadi pembahasan dalam buku ini adalah bagaimana masyarakat mengurus sertipikat tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Sertipikat sebagai bukti kepemilikan merupakan dokumen yang paling penting dalam menjamin hak memiliki tanah yang dipunyai oleh setiap orang. Betapa banyak hak masyarakat yang telah direbut dengan gampangnya oleh mereka yang memiliki "kekuasaan" karena ketidakmampuan masyarakat menunjukkan bukti kepemilikan atas tanahnya sendiri.

Begitu pula dengan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan, karena ketidaktahuan terhadap pelayanan publik yang satu ini, masyarakat kadangkala "nekat" membangun bangunan untuk rumah tinggal seadanya saja yang akhirnya acapkali tetangga-tetangga di sebelahnyalah yang menjadi korban. Baik akibat sistem pembuangan air yang tidak sempurna hingga merugikan tetangga kiri-kanan, maupun kejatuhan

tembok sebelah karena tidak kuatnya pondasi. Walaupun banyak pula mereka yang telah menyadari pentingnya IMB, tetap saja keluh kesah terlontar karena terhambatnya izin yang keluar, padahal pembangunan harus cepat dilakukan.

Buku ini mencoba menghimpun berbagai informasi yang dibutuhkan masyarakat tersebut, dengan berbagai tips ringan yang diharapkan membantu masyarakat memahami kerumitan pelayanan publik di bidang yang satu ini. Semoga dengan hadirnya buku ini menjadi tambahan bekal bagi masyarakat untuk memupus habis praktek-praktek korupsi di negeri dan menguatkan niat kita semua untuk berkontribusi semampu kita memperbesar gelombang masyarakat yang yakin bahwa suatu saat nanti, Indonesia bisa bersih dari korupsi.

Jakarta, November 2002
Tim Peneliti

BAGIAN I
Apakah Setiap Orang Dapat Memiliki Tanah?

SETIAP orang berhak memiliki tanah. Kalimat itulah yang tertulis jelas dalam pasal 9 ayat 2 Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, No. 5 tahun 1960. Tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama dalam memperoleh hak atas tanah, dalam rangka mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik diperuntukkan bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Namun problemnya, dengan cara apa kita dapat memiliki tanah tersebut. Problem ini dari dulu sampai sekarang masih sulit untuk dijawab, terutama bagi golongan masyarakat ekonomi lemah.

Cara-cara mendapatkan tanah, dari dulu sampai saat ini terus berkembang mengikuti arus majunya kehidupan masyarakat. Dari mulai pembukaan wilayah baru, tukar menukar, jual beli, sampai dengan penyerobotan dengan paksa. UU No. 5/1960 tentang Pokok-pokok Agraria kemudian mengatur cara-cara mendapatkan tanah tersebut secara lebih sistematis dan prosedural untuk mencegah masalah-masalah yang timbul di kemudian hari.

Dengan UU Agraria ini, negara diberikan kewenangan

SANKSI PIDANA
BAGI ORANG YANG MENGUASAI TANAH TANPA LANDASAN HAK

Dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah):

a. Barang siapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan diselesaikan menurut UU Darurat No.8 tahun 1954;
b. Barang siapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah di dalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah;
c. Barang siapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan memakai tanah tanpa izin atau kuasanya yang sah;
d. Barang siapa memberikan bantuan dengan cara apa pun untuk melakukan perbuatan memakai tanah tanpa izin atau kuasanya yang sah.

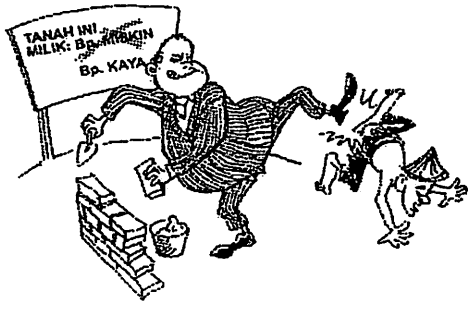
(Pasal 6 ayat 1 UU No. 51 PRP Tahun 1960)

untuk dapat memberikan hak atas tanah kepada seluruh rakyat Indonesia berupa hak milik, HGU (Hak Guna Usaha), HGB (Hak Guna Bangunan), Hak Pakai, dan Hak Sewa. Bagi tanah yang telah dikuasai oleh seseorang, sebelum UU ini berlaku, agar haknya dapat diakui orang tersebut harus mengajukan permohonan pengakuan hak kepada negara dengan memperlihatkan bukti kepemilikan yang dimiliki-

nya. Sedangkan bagi tanah yang belum dikuasai, statusnya menjadi tanah negara.

Dari hak-hak tersebut di atas inilah seseorang memiliki dasar secara hukum untuk menguasai dan mempergunakan sebidang tanah untuk berbagai-keperluan. Yang perlu diingat, menguasai tanah tanpa ada landasan haknya yang diberikan negara atau tanpa izin pihak yang mempunyainya tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU No. 51 PRP/1960). Sebagai bukti kepemilikan seseorang atas sebidang tanah ini, negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan sertipikat hak atas tanah, yang selanjutnya akan dipegang oleh pemilik tanah ini.

Bagi anda, hal yang terpenting setelah anda memiliki tanah ini, pastikan bahwa anda memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut berupa sertipikat tanah. Sebab jika tidak, hati-hati sebab tanah anda bisa-bisa diserobot orang yang mengaku sebagai pemilik sah dari tanah tersebut.



BAGIAN II
Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah yang Kuat

SERTIPIKAT menurut PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek tanah yang didaftar, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak atas tanah wakaf. Data yuridis dan fisik tersebut dibukukan dalam buku tanah sebagai satu kesatuan. Buku tanah ini selanjutnya disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tempat tanah itu berada. Sedangkan pemilik hak atas tanah akan menerima salinan buku tanah tersebut.

Dalam prakteknya, keberadaan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan yang paling kuat, belum sepenuhnya disadari oleh masyarakat. Di DKI Jakarta, menurut data yang dimiliki oleh Biro Pusat Statistik (BPS) Propinsi DKI Jakarta, pada tahun 2000 tanah yang sudah bersertifikat sebesar 70,72 % dari total 66.152 hektar tanah yang ada. Sisanya sebesar 29,28 %, masih belum bersertifikat, baik itu berstatus tanah bekas milik adat atau tanah negara. Masih besarnya persentase tanah yang belum bersertifikat ini memang dapat dipahami sebagai ketidaktahuan masyarakat terhadap pentingnya sertifikat itu sendiri atau bisa juga menunjukkan keengganan masyarakat

untuk bersentuhan dengan pelayanan yang diberikan oleh BPN, yang terkenal dengan ketidakpastian dan pungutan liarnya itu.

Memang kalau kita membayangkan rumitnya prosedur yang harus dihadapi dengan lamanya waktu dan besarnya biaya yang harus disediakan, pastilah keluh kesah dan kekesalan akan selalu membayangi setiap pemilik tanah yang berusaha memiliki sertifikat ini. Apalagi ditambah, tidak adanya keharusan yang memaksa setiap pemilik untuk memiliki sertifikat ini, terutama yang menggunakan tanahnya hanya untuk membangun rumah tinggal. Keadaan ini makin membuat keberadaan sertifikat menjadi tidak penting di mata masyarakat.

Keberadaan sertifikat menjadi penting ketika pemilik tanah ingin menggunakan tanahnya tidak sekedar untuk mendirikan rumah saja. Tetapi ketika ingin dijual, disewakan, atau dijadikan jaminan bagi pinjaman di bank, baru masalah itu mulai muncul. Dalam penjualan tanah misalnya, tanah yang sudah bersertifikat pastilah dihargai lebih mahal dibandingkan yang belum bersertipikat. Atau pihak bank misalnya hanya mau menerima jaminan atas sebidang tanah kalau sudah bersertifikat.

Berbagai kesulitan ini belum seberapa, dalam beberapa kasus misalnya, tanah yang belum bersertifikat masih memiliki peluang cukup besar untuk diserobot oleh orang lain dengan kehadiran sertifikat palsu. Tentunya tanpa sepengetahuan dari si pemilik

tanah alias tanahnya direbut orang.

Setidaknya ada 5 (lima) manfaat yang dapat diterima oleh pemilik tanah apabila tanah mereka telah bersertipikat:

1. Sebagai bukti pemilikan hak atas tanah.
2. Menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
3. Jika memerlukan tambahan modal usaha dari kredit perbankan, pemilik tanah dapat mempergunakan sertifikat atas tanahnya sebagai agunan.
4. Dalam hal pewarisan, adanya sertifikat tanah akan mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa.
5. Mempermudah peralihan hak atas tanah.

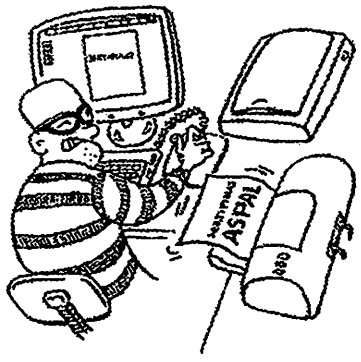
TIPS

Mengecek Keaslian Sertipikat

- Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) sertifikat di BPN.
- Cek di Buku Tanah BPN apakah sertifikat itu asli atau palsu.
- Cek riwayat tanahnya.
- Cek legal auditnya (objek sertifikat dan subjek sertifikat).
- Periksa ke Pengadilan Negeri (PN) setempat, apakah sertifikat tersebut pernah atau sedang berperkara.
- Periksa bukti formal dan material sertifikat.

Menghindari Jerat Pemalsu Sertipikat

- Jangan berikan sertifikat pada sembarang orang.
- Jangan mudah percaya untuk menitipkan atau meminjamkan sertifikat pada seseorang dan pihak-pihak tertentu.
- Jangan biarkan orang lain mengkopi atau memegang kopian sertifikat anda, selain yang memang fungsional untuk itu dan terjamin aman.
- Jangan pernah meminjamkan sertifikat pada siapa pun termasuk anggota keluarga.
- Hati-hati terhadap iming-iming pihak tertentu yang dengan berbagai alasan bisa membuat sertifikat anda berpindah tangan.
- Bila anda membeli tanah atau rumah, uruslah segera balik nama sertifikatnya.

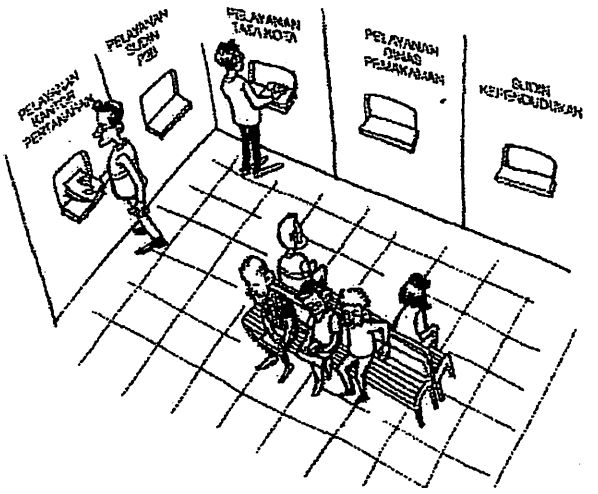


BAGIAN III
Bagaimana Cara Mendapatkan Sertipikat

UNTUK mendapatkan sertipikat, baik itu sertipikat hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan dan tanah wakaf, pemohon harus mendatangi terlebih dahulu kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada. Dari loket pelayanan, pemohon akan mendapatkan informasi-informasi sekitar pelayanan pengurusan sertipikat berupa, dokumen-dokumen apa saja yang dibutuhkan, biaya yang harus dibayar, serta lamanya waktu dari pelayanan tersebut.

Namun seperti layaknya pelayanan publik lainnya, informasi tersebut kadangkala tidak semuanya bisa kita pahami. Loket pelayanan pun kadangkala tidak menyediakan lembaran informasi yang memadai untuk dinikmati oleh pengguna jasa.

Di beberapa kantor pertanahan, kita akan menemui suasana pelayanan yang berbeda. Di wilayah Jakarta Utara dan Pusat misalnya, pelayanan kantor pertanahan disatukan dengan pelayanan publik lainnya dari Pemda DKI Jakarta dalam satu lokasi/satu atap. Di sana kita akan menemukan, pelayanan tata kota, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Bank DKI yang bersebelahan satu sama lain dengan loket

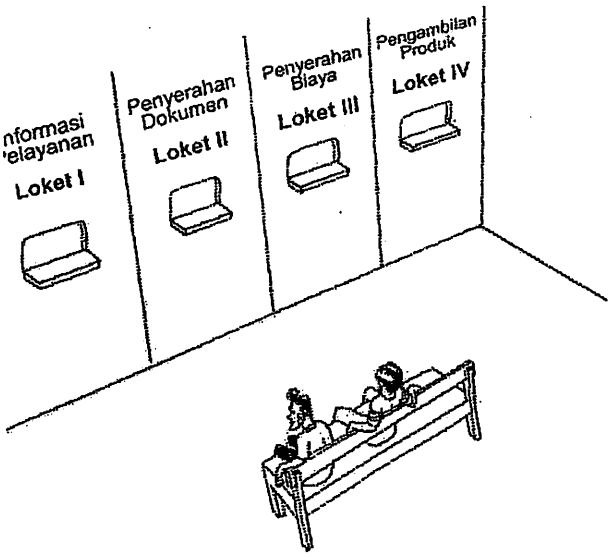


pelayanan kantor pertanahan. Di wilayah Jakarta Selatan, Timur dan Barat, kita akan menemukan pelayanan kantor pertanahan yang terpisah dengan pelayanan publik lainnya.

Di setiap loket pelayanan kantor pertanahan, kita akan menemukan loket pelayanan yang berbeda-beda satu dengan yang lain, tergantung dari kegunaannya masing-masing. Berdasarkan Instruksi Meneg Agraria/Kepala BPN No. 1/1998, loket-loket pelayanan tersebut diseragamkan kegunaannya. Loket 1 digunakan sebagai loket pelayanan informasi, loket 2

untuk penyerahan dokumen dan permohonan pelayanan, loket 3 untuk bendaharawan dan seterusnya. Khusus untuk loket 2, jumlahnya dapat diperbanyak tergantung dari pembagian pelayanan yang diberikan.

Denah Loket Pelayanan
di Kantor Pertanahan Kotamadya
(Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1998)



Pelayanan publik di Kantor Pertanahan, selain untuk pengurusan sertipikat juga melayani pelayanan lainnya, seperti:

1. Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal
2. Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah
3. Perubahan Hak/Penurunan Hak
4. Pengurusan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
5. Pengecekan Sertipikat
6. Peralihan Hak karena Warisan
7. Peralihan Hak karena Jual Beli/Hibah/Pemisahan dan pembagian/Tukar Menukar
8. Peralihan Hak karena lelang
9. Pendaftaran pemasukan dalam Perseroan Terbatas
10. Hak Tanggungan
11. Roya
12. Pemisahan/pemecahan Hak Atas Tanah
13. Penggabungan Peleburan Perseroan/Koperasi
14. Sertipikat Pengganti karena hilang
15. Sertipikat Pengganti karena rusak
16. Pengakuan/Penegasan Hak
17. Pengukuran
18. Permohonan Hak Atas Tanah
19. Pembaharuan Hak Atas Tanah
20. Perpanjangan Hak Atas Tanah
21. Peningkatan Hak Atas Tanah

22. Permohonan Hak Atas Tanah berasal dari bekas gedung-gedung negeri gol. III
23. Permohonan Hak Atas Tanah oleh instansi pemerintahan BUMN/BUMD (persero).

TIPS

Ketika berhadapan dengan loket pelayanan di kantor pertanahan, perhatikan:

1. Bahwa papan pengumuan yang berisikan informasi tentang pelayanan bagi masyarakat, tidak semuanya lengkap.
2. Ada kondisi yang berbeda-beda di setiap kantor pertanahan. Ada pelayanan yang sudah dilakukan satu atap (semua perizinan disediakan dalam satu lokasi khusus) dan ada yang belum satu atap.
3. Yang perlu diingat perbedaan tersebut kadangkala menguntungkan dan kadangkala merugikan bagi masyarakat.
4. Bagi pelayanan satu atap, hati-hati dalam pemeriksaan dokumen anda, petugas pelayan publik harus bolak balik antara tempat pelayanan dengan kantor pertanahan, dan ini menyita waktu. Kadangkala hal tersebut menjadi penyebab, banyaknya petugas pelayanan yang sering tidak ada di tempat. Namun selain itu, pelayanan satu atap dapat mempermudah anda, terutama bila menyangkut pelayanan yang terkait dengan institusi pemerintah lainnya, seperti pengurusan advis planning, IMB, dll.
5. Bagi pelayanan yang tidak satu atap, yang perlu diwaspadai, bila anda membutuhkan pelayanan dari Institusi pemerintah lainnya, maka anda mengurus ke intansi tersebut yang tempatnya kadangkala tidak satu lokasi dengan gedung kantor pertanahan.

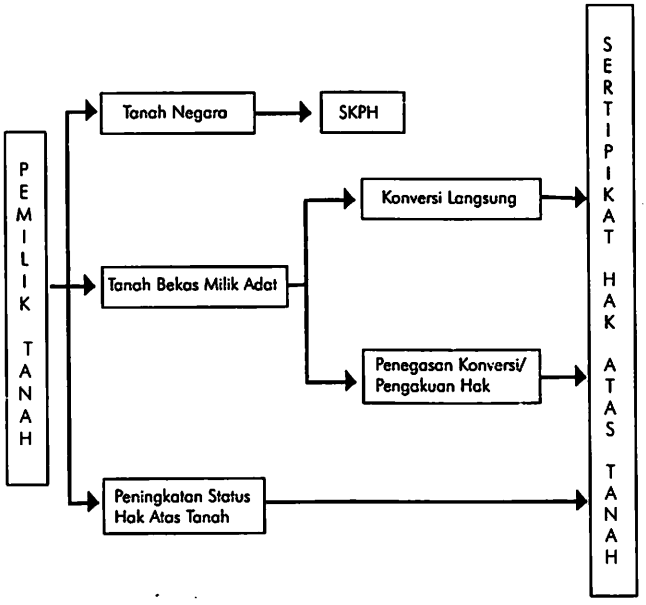
6. Dalam pelayanan kantor pertanahan ini, anda tidak akan menemukan calo-calo gelap. Tidak perlu heran, dalam pelayanan pertanahan ini, pemilik tanah diperbolehkan menguasakan pengurusan tanahnya kepada orang lain dengan membuat Surat Kuasa. Jadi semua calo tersebut resmi tinggal anda memastikan kesahihan calo tersebut dengan membayar lebih mahal dari yang ditetapkan.

Kondisi Pelayanan di Kantor Pertanahan

- Kantor Pertanahan Jakarta Timur. Papan pengumuman mengenai persyaratan untuk permohonan dan jangka waktu penyelesaiannya jelas terpampang, tetapi mengenai bagan alur dan tata cara proses tidak ada papan pengumumannya. Loket permohonan yang disediakan dibagi-bagi per kecamatan
- Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Semua papan pengumuman lengkap dan jelas. Dari pengamatan, tata cara alur proses permohonan dipampang di samping ruang bagian informasi, persyaratan yang harus dipenuhi ada di tiap loket dan terpampang cukup jelas
- Kantor Pertanahan Jakarta Barat. Hampir tidak ada sama sekali papan pengumuman yang mencantumkan baik persyaratan dalam suatu permohonan hak dan juga bagan alur.
- Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dan Jakarta Utara. Terdapat bentuk pelayanan terpadu satu atap.

permohonan hak dan juga bagan alur.

- Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dan Jakarta Utara. Terdapat bentuk pelayanan terpadu satu atap.
- Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Pelayanan terpadu ini dinamakan Pelayanan Terpadu Prima yang terletak di Blok S Kompleks Walikota Jakarta Utara. Beberapa hal yang penting: bahwa ada upaya untuk meminimalisasi terjadinya korupsi dari petugas pelayanan, dengan memasang kamera pengawas. Namun dari informasi yang didapatkan dari msayarakat pengguna jasa, bahwa ketika loket baru dibuka dikatakan bagi masyarakat yang ingin memberikan "sesuatu" kepada petugas jangan dilakukan di dalam ruang kantor sistem pelayanan terpadu ini, tetapi dilakukan di luar ruangan.
- Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. Terpampang informasi di setiap loket-loket pelayanan. Loket dibagi-bagi menjadi beberapa bagian sesuai dengan keperluan. Loket 1 untuk menyediakan Informasi (umum, penerimaan surat dan pengecekkan sertifikat dan SKPT), loket II untuk Pendaftaran dan Permohonan Hak, Loket 3 tidak ada plang informasi, loket 4 untuk Pendaftaran Hak, dan loket 5 untuk Perubahan Hak.



a. Bila Tanah yang Dimiliki adalah Tanah Negara

Secara umum yang dipahami sebagai tanah negara adalah tanah yang di atasnya belum ada hak-hak perseorangan menurut UUPA. Artinya tidak ada hak lain di atas tanah tersebut.

Menurut UUPA, semua tanah di wilayah

badan hukum), maka tanah tersebut dapat disebut sebagai tanah negara. Sedangkan bila di atas sebidang tanah tersebut ada hak pihak tertentu, maka tanah tersebut disebut sebagai tanah hak.

Sebenarnya tanah hak juga bisa disebut sebagai tanah negara yang penguasaannya tidak langsung, karena ada hak pihak tertentu di atasnya. Bila hak dari pihak tersebut kemudian hilang karena sebab-sebab tertentu maka tanah tersebut akan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tanah negara yang ada sekarang, berasal dari berbagai macam status tanah. Ada empat status tanah yang menjadi dasar pembentukan tanah negara ini, yaitu:

1. Tanah yang sejak semula merupakan tanah negara

Tanah ini sejak awal merupakan tanah yang belum pernah ada hak pihak tertentu di atasnya. Bila mengacu pada sistem hukum tanah sebelum UUPA berlaku, ada asas yang digunakan oleh pemerintah Hindia Belanda yang menetapkan bahwa negara adalah pemilik tanah apabila tidak ada orang/badan yang dapat membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya. Asas ini disebut "asas domain verklaring".

Dari asas inilah negara dengan kekuasaan yang otoriter dapat menetapkan secara sepihak status tanah tertentu yang belum memiliki hak di atasnya sebagai milik negara atau milik pemerintah Hindia Belanda dan dapat digunakan untuk kepentingan apa saja dari negara. Asas ini dengan berlakunya UUPA

pada 24 September 1960, kemudian dicabut keberlakuannya. Sejak berlakunya UUPA, negara tidak lagi menjadi pemilik tanah sebagaimana yang dimaksud dalam asas domain verklaring tersebut, tetapi beralih menjadi pengatur penguasaan tanah sebagai organisasi yang memegang kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia. Dasar dari itu semua adalah hak menguasai dari negara yang diberikan kepada pemerintah, atas semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan.

Jadi dengan status tanah negara ini, jika ada orang yang mengajukan permohonan atas tanah negara ini, mungkin saja tanah yang dimohon tersebut, dari dulu sampai sekarang, merupakan tanah yang sama sekali belum diletakkan hak pihak lain di atasnya alias asli tanah negara.

Bila kita mencari tanah negara sekarang di DKI Jakarta, maka sulit untuk bisa menemukannya. Hal tersebut terjadi karena perkembangan kota Jakarta, dengan jumlah penduduk yang terus bertambah hingga ke setiap sudut kota, dipenuhi oleh pihak yang menguasai tanah. Tanah negara seperti ini mudah ditemui pada wilayah-wilayah hutan, pulau-pulau dan pedalaman yang belum banyak didiami oleh penduduk. Biasanya hak atas tanah yang diberikan atas tanah negara ini ini adalah hak guna usaha, yang diperuntukkan untuk pertanian, perkebunan dll.

2. Bekas Tanah Partikelir

Pemerintah Hindia Belanda dulu banyak menjual tanah kepada badan hukum atau orang tertentu (orang Cina, Arab, Belanda dll). Tanah yang dijual itu biasanya sangat luas, rata-rata di atas 1 Ha. Dari jual beli tersebut, timbullah hak penguasaan yang mutlak atas tanah tersebut yang dikenal dengan *Landheenlijke Rechter*. Si pembeli, karena hak tersebut berhak membuat berbagai peraturan yang mengikat bagi mereka yang menempati tanah-tanah di kawasan tersebut. Karena sifatnya yang otoriter dan menindas rakyat, maka pada tahun 1958, melalui UU No. 1/1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir, semua tanah partikelir di Indonesia dihapuskan. Penghapusan ini, menjadikan tanah dalam kawasan tersebut sebagai tanah negara. Seseorang yang merasa mempunyai hak di atas tanah bekas partikelir ini dapat memiliki hak atas tanah tersebut dengan mengajukan permohonan hak kepada negara.

3. Bekas Tanah Hak Barat

Sejak 24 September 1980, semua bekas tanah hak Barat yang telah habis jangka waktunya (kecuali yang telah dikonversi menjadi hak milik) dinyatakan sebagai Tanah Negara. Meskipun batas waktu pengajuan hak tersebut telah lewat bukan berarti tidak boleh lagi diajukan permohonan atas tanah bekas hak barat tersebut. Sekarang atau kapan saja masih terbuka peluang diajukannya permohonan hak di atas tanah tersebut.

4. Bekas Tanah Hak

Yang dimaksud dengan tanah hak ini adalah tanah yang di atasnya ada hak seseorang atau suatu badan hukum. Suatu tanah hak dapat menjadi tanah negara disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu:

1. Dicabut oleh pihak yang berwenang
2. Dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak
3. Telah habis jangka waktu haknya
4. Karena pemegang hak bukan subjek dari hak tersebut.

Pencabutan hak atas tanah menurut point 1. di atas dilakukan berdasarkan UU No. 20/1961 dengan alasan demi kepentingan umum. Yang berwenang mencabut hak tersebut adalah Presiden. Dalam praknya, jarang UU ini digunakan untuk pencabutan hak, sebab acaranya terlalu panjang dan memerlukan waktu yang lama. Pemegang hak atas tanah melepaskan hak yang dimiliknya tersebut melalui proses pelepasan hak, yang sekarang diatur mekanismenya oleh Keputusan Presiden No. 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Meneg Agraria/Kepala BPN No. 1 tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres No. 55/1993.

Bagi hak atas tanah yang telah habis jangka waktunya, apabila hak tersebut tidak diperpanjang atau tidak diajukan permohonan hak yang baru, maka hak atas tanah tersebut akan hapus dan tanahnya akan menjadi tanah negara. Subjek pemegang hak ini

tergantung pada status hak atas tanahnya. Untuk status hak milik, maka mutlak yang dapat memilikinya hanyalah WNI. Apabila ada WNA yang memiliki Hak Milik karena warisan, perkawinan dll, dia harus mengalihkan haknya tersebut kepada orang lain sebelum satu tahun. Bila lewat maka hak tersebut otomatis hapus dan tanahnya menjadi tanah negara. Hal sama terjadi untuk hak atas tanah lainnya, ada subjek hukum tersendiri yang boleh memegang hak tersebut (lihat lampiran 1)

Yang perlu diperhatikan oleh pemohon sertipikat sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah negara ini adalah melihat terlebih dahulu ada tidaknya hubungan hukum/kepentingan tertentu antara si pemohon sendiri dengan tanah negara yang dimohonkan tersebut. Ada 5 (lima) macam hubungan hukum/kepentingan atas tanah negara yang dapat memperoleh sertipikat atas tanah negara tersebut, yaitu:

1. Seseorang tadinya adalah pemegang hak atas tanah di atas sebidang tanah. Kemudian hak atas tanah itu berakhir jangka waktunya. Maka orang tersebut berhak memohon hak di atas tanah itu.
2. Seseorang tadinya menyewa tanah dan di atas tanah itu, lalu ia mendirikan bangunan. Kemudian tanah itu ternyata statusnya adalah tanah negara atau berubah menjadi tanah negara

karena kondisi tertentu. Maka orang tersebut berhak memohon suatu hak di atas tanah tersebut

3. Seseorang yang membebaskan tanah, berhak mengajukan permohonan hak di atas tanah yang dibebaskannya itu. Pembebasan ini biasanya dilakukan dengan membeli tanah yang dibebaskan tersebut dari pemiliknya.
4. Seseorang yang tadinya menguasai (menggarap) tanah negara secara tidak sah, berhak memohon hak di atas tanah yang dikuasainya. Tetapi orang itu juga wajib mengosongkan tanah itu jika negara memerlukan tanah itu.

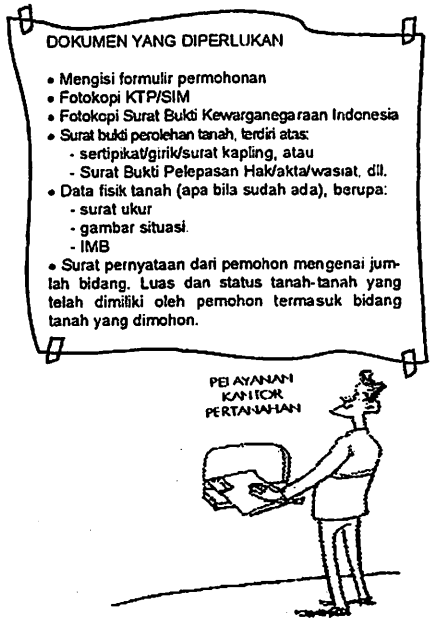
Jadi hal tersebut tergantung dari kebijaksanaan Pemerintah daerah khususnya sehubungan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Biasanya pola atau bentuk seperti ini dapat kita lihat berupa tanah kosong yang dimanfaatkan sebagai kebun di tengah kota yang ditanami sayur-sayuran. Atau tanah-tanah kosong yang sebenarnya merupakan ruang terbuka hijau atau lokasi penampungan sampah yang berhasil disulap oleh masyarakat Jakarta menjadi pemukiman padat dan dibiarkan oleh pemerintah daerah selama bertahun-tahun.

Atau di sekitar wilayah pelabuhan, jalur kereta api, bantaran kali atau berbagai kawasan di sekitar lokasi berbagai instansi pemerintah yang memiliki tanah kosong. Biasanya kehadiran

pemukiman penduduk ini di berbagai tempat tersebut karena dibiarkan saja ketika masih sedikit jumlahnya dan akhirnya sesudah banyak dan terjadi bertahun-tahun, pemerintah daerah akhirnya pasrah membiarkan tanahnya digunakan untuk pemukiman tersebut. Kesamaan pola tersebut biasanya terjadi pada tanah negara yang dibiarkan kosong tanpa dimanfaatkan untuk keperluan tertentu, yang akhirnya dimanfaatkan oleh penduduk sedikit demi sedikit bertahun-tahun tanpa kejelasan dan ketegasan dari pemerintah daerah sendiri. Akhirnya ketika sudah menjadi perkampungan penduduk, untuk menghindari konflik sosial yang besar bila dilakukan penggusuran, pemerintah "merelakan" tanah negara tersebut untuk ditempati oleh masyarakat.

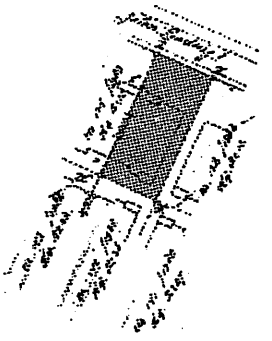
5. Seseorang juga berhak untuk memohon hak atas tanah di atas tanah negara kosong. Di mana berbeda dengan pola di atas, bentuk atau pola ini tidak di dasarkan pada pemakaian sebelumnya terhadap tanah negara tersebut. Tetapi ada upaya untuk mengajukan permohonan sebelumnya setelah melihat kemungkinan bahwa tanah negara ini dapat dimanfaatkan dan tidak terpakai.

Untuk mengurus permohonan hak untuk mendapatkan tanah negara ini, maka langkah pertama yang



harus dilakukan oleh pemohon adalah datang langsung ke loket pelayanan kantor pertanahan kotamadya/ kabupaten di mana tanah tersebut berada. Dari loket tersebut akan diketahui dokumen-dokumen apa saja yang harus disiapkan untuk menjalani prosedur berikutnya.

Setelah semua dokumen siap, maka pemohon dapat menyerahkan kembali ke loket pelayanan untuk diproses. Pemohon akan mendapatkan tanda terima atas dokumen yang diberikan bersama dengan



Gambar Ukur

Dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth, ataupun sudut jurusan. (Pasal 1 butir 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun1997)

Pengukuran Bidang Tanah Secara Sporadik

Proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar-pencar dalam satu desa/kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran secara sporadik. (Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 tahun1997)

penetapan biaya permohonan hak dari petugas pelayanan. Biaya yang harus dibayar ini terdiri atas biaya pengukuran (lihat tabel), biaya panitia A (bila diperlukan) sebesar Rp 15.000,- dan biaya pemasukan pada negara (yang ditentukan kemudian setelah SKPH selesai).

Permohonan beserta dokumen tersebut, selanjutnya akan diserahkan kepada seksi hak atas tanah untuk diperiksa, baik dari data fisiknya maupun data yuridisnya. Apabila ternyata permohonan tersebut belum melampirkan surat ukur, maka seksi hak atas tanah akan mengirimkan permohonan tersebut ke seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk dilakukan pengukuran terlebih dahulu. Petugas lapangan dari seksi pengukuran tersebut kemudian akan melakukan pengukuran atas tanah tersebut langsung di lokasi.

Setelah surat ukur atau gambar situasi selesai,

TIPS

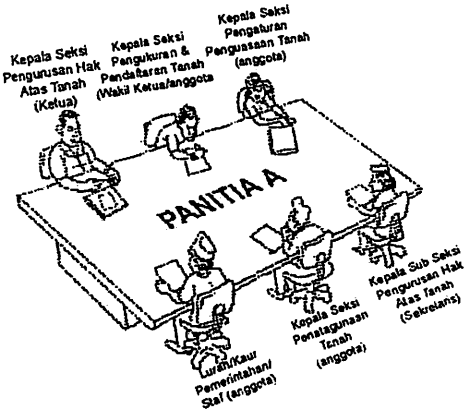
- Sebelum dilakukan pengukuran oleh petugas, anda harus meminta izin dulu kepada tetangga-tetangga yang tanahnya berbatasan dengan tanah yang akan diukur .
- Usahakan agar para tetangga tersebut mau melihat acara pengukuran, agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat pengukuran tersebut.
- Yang perlu diingat, yang meminta permohonan pengukuran bukan hanya anda saja, kadangkala dengan jumlah petugas yang sedikit, permohonan anda jadi terkatung-katung menunggu terlalu lama.
- Untuk mempermudah petugas menemukan lokasi tanah yang diukur, lebih baik anda berinisiatif untuk menjemput petugas di Kantor Pertanahan. Anda sedikit repot namun waktu anda tidak terbuang percuma untuk menunggu kedatangan petugas.

maka seksi hak atas tanah akan memulai melakukan penelitian terhadap data yuridis dari permohonan tersebut. Bagi permohonan atas tanah negara yang tanahnya sudah terdaftar atau sudah ada datanya di kantor pertanahan, maka seksi hak atas tanah dapat mengambil keputusan secara langsung atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah *(Konstatering Rapport)*.

Namun bila tanahnya belum terdaftar tapi bukti-bukti pendukungnya ada dan dapat dijadikan pegangan, maka seksi hak atas tanah atas persetujuan Kepala kantor pertanahan akan membentuk tim peneliti tanah untuk menentukan apakah permohonan tersebut dapat diterima atau tidak. Sedangkan bagi permohonan yang tanahnya belum terdaftar dan bukti pendukungnya belum cukup, maka penelitian atas dilakukan oleh panitia A untuk mengambil keputusan terhadap permohonan tersebut.

Susunan Tim Peneliti Tanah

1. Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah (selaku Ketua).
2. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (selaku anggota).
3. Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah (selaku anggota).
4. Kepala Seksi Penatagunaan Tanah (selaku anggota).
5. Kepala Sub Seksi Pengadaan Tanah atau staf Sub Seksi Pengadaan Tanah.



Setelah hasil pemeriksaan data yuridis ini selesai, semua berkas permohonan diserahkan kepada kepala kantor pertanahan untuk diambil keputusan berdasarkan kewenangan yang dimilikinya. Bagi permohonan hak yang disetujui, kepala kantor pertanahan mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH) beserta Surat Perintah Setor (SPS) yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh si pemohon ke bendaharawan kantor pertanahan.

SKPH tersebut akan berisi:

1. Jenis Hak yang diberikan
2. Syarat-syarat atau kewajiban penerima hak:
   a. Memberikan tanda batas yang dipasang pada setiap sudut tanah menurut aturan tertentu sehingga jelas bidang tanah yang diberikan kepada pemohon;

b. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah ke Kantor Pajak.

3. Pendaftaran hak di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah setempat untuk dibuatkan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanah sebagai tanda bukti haknya.

Yang perlu diperhatikan, SKPH belum menandakan bahwa pemohon merupakan pemilik hak atas tanah tersebut. Pemohon masih harus mendaftarkan SKPH tersebut kembali ke kantor pertanahan untuk mendapatkan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai bukti kepemilikan tanah. Biasanya proses pemberian SKPH langsung dilanjutkan untuk didaftarkan haknya, kecuali bila ada kendala, terutama soal biaya. Bagi pemohon yang tidak mampu membayar sekaligus

TIPS

1. Perhatikan! Salah satu faktor lamanya pengurusan permohonan anda adalah keberadaan dari petugas yang ditunjuk untuk menjadi tim peneliti tanah atau panitia A. Ketika petugas tersebut tidak ada di kantor maka proses permohonan anda pasti akan tertunda.
2. Khusus untuk pemeriksaan yang dilakukan oleh panitia A, karena melibatkan instansi di luar kantor pertanahan yaitu lurah, dibutuhkan waktu tersendiri untuk menyelesaikan pemeriksaan tersebut. Lamanya proses kerja panitia A ini adalah selambat-lambatnya 25 hari kerja.
3. Ingat! Proses kerja panitia A selama 25 hari kerja ini dihitung diluar lamanya proses keseluruhan dari permohonan hak atas tanah negara.

uang pemasukan kepada negara dan BPHTB, ia dapat mengajukan surat permohonan untuk memperpanjang jangka waktu pembayaran kewajiban tersebut. Surat tersebut diajukan kembali ke kepala kantor pertanahan melalui loket yang tersedia disertai fotokopi SKPH dan surat pernyataan bahwa pemohon menguasai tanah tersebut. Surat permohonan beserta dokumen tersebut selanjutnya akan diperiksa oleh pejabat yang ditunjuk untuk selanjutnya diberikan keputusan apakah permohonan tersebut diterima atau ditolak.

Bagi permohonan yang diterima akan diterbitkan surat keputusan dari kepala kantor pertanahan tentang

pemberian perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan pendaftaran hak atas SKPH. Lamanya perpanjangan waktu tersebut adalah selambat-lambatnya 9 (sembilan) bulan setelah putusan ini ditetapkan.

Bagi penerima SKPH yang tidak memiliki masalah keuangan, ia dapat langsung mendaftarkan SKPH-nya tersebut dengan sebelumnya membayarkan SPS yang terdiri atas:

1. Uang pemasukan kepada negara, yang dibayarkan pada bendaharawan kantor pertanahan. Besarnya 2% x luas Tanah x harga tanah/m2.
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan BPHTB), yang dibayarkan ke Kantor Pajak setempat. Besarnya: 5% dari nilai jual > Rp 60 juta.
3. Biaya pendaftaran Hak: Rp 10.000,- yang dibayarkan di bendaharawan kantor pertanahan.

Setelah dibayarkan, tanda terima beserta SKPH tersebut selanjutnya akan diperiksa oleh seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk dibukukan haknya ke dalam buku tanah yang selanjutnya akan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan. Salinan dari buku tanah yaitu sertipikat hak atas tanah kemudian akan diberikan kepada pemilik tanah.

Dari semua prosedur ini, waktu yang dibutuhkan tidak sebentar, setidaknya ada beberapa proses dari prosedur itu sendiri yang menambah lamanya perjalanan pemilik tanah untuk mendapatkan sertipikat-

TIPS

1. Perhatikan! Hak atas tanah dapat diberikan kepada seseorang yang mempunyai hubungan hukum/kepentingan atas tanah tertentu.
2. Lengkapilah dokumen yang diminta sebelum anda menyerahkan ke loket pelayanan. Ketidaklengkapan dokumen tersebut dapat membuat lamanya pengurusan permohonan hak anda.
3. Pastikan dokumen yang anda serahkan merupakan dokumen yang asli, terutama yang terkait dengan data yuridis. Untuk memastikan hal tersebut cek dulu dokumen anda ke kantor pertanahan.
4. Perhatikan secara rinci pelayanan semua pengurusan dokumen anda, sebab anda akan berhadapan dengan beberapa instansi dengan berbagai macam bentuk pelayanan yang diberikan. Lamanya anda mengurus permohonan hak kadangkala disebabkan dokumen yang terkait dengan instansi lain memakan waktu yang juga tidak sedikit. Dari segi biaya kemungkinan juga akan menjadi lebih besar karena terkait dengan biaya yang dikeluarkan oleh instansi lain beserta pungutan-pungutannya.

nya. Proses tersebut adalah:

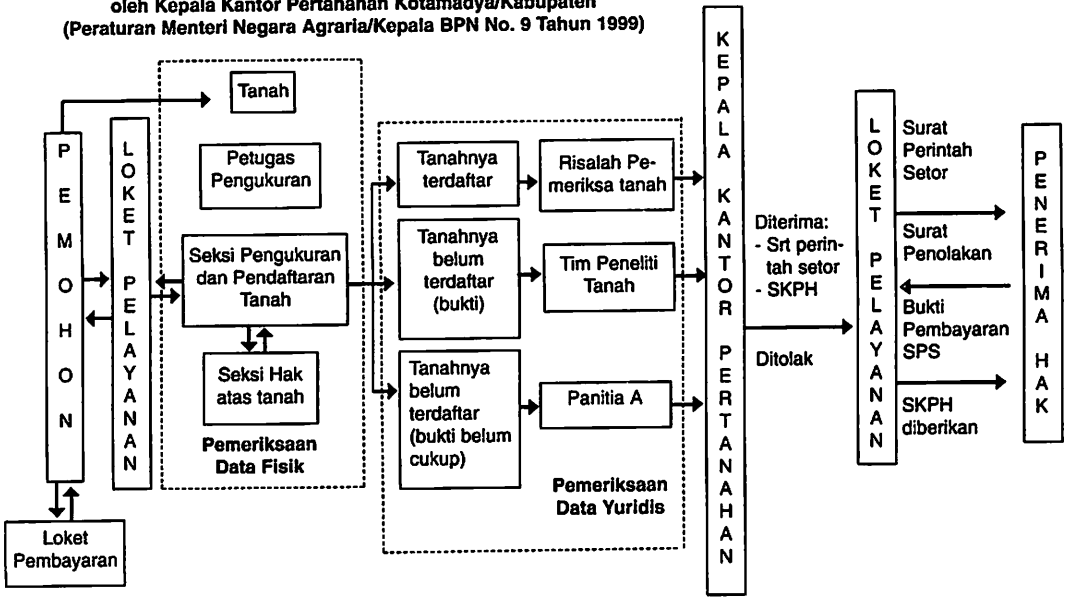
1. Proses pengukuran, lamanya proses
   : 25 hari kerja
2. Risalah pemeriksaan tanah panitia A
   : 30 hari kerja (jika diperlukan)
3. Proses keputusan pemberian hak atas tanah (SKPH) : 48 hari kerja
4. Proses penerbitan sertipikat
   : 18 hari kerja

(SKPH) : 48 hari kerja

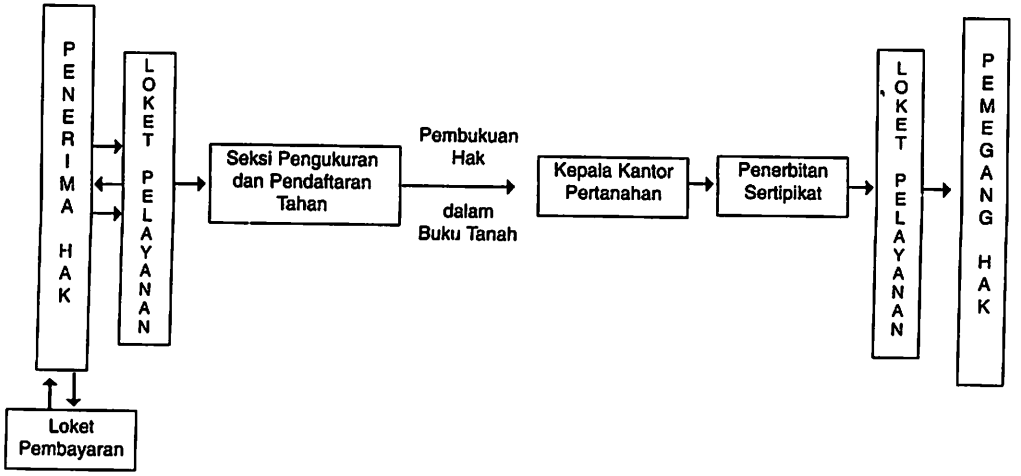
4. Proses penerbitan sertipikat
: 18 hari kerja

Sehingga total waktu yang dibutuhkan sekitar 3,5 bulan atau 91 hari kerja (tidak membutuhkan risalah pemeriksaan panitia A).

Prosedur Penetapan
Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH) untuk Tanah Negara oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999)



Pendaftaran SKPH untuk Mendapatkan Sertipikat
Hak Atas Tanah
(PP No. 24 Tahun 1997



b. Bila Tanah yang Dimiliki adalah Tanah Bekas Milik Adat

Tanah bekas milik adat merupakan tanah yang telah dimiliki oleh seseorang berdasarkan surat tanda bukti kepemilikan yang dibuat sebelum berlakunya UUPA pada 24 September 1960. Surat-surat tersebut ada yang dikeluarkan oleh pemerintah kolonial Belanda, kepala adat, dan oleh pemerintah Indonesia sendiri, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Semua bukti kepemilikan ini, setelah 24 September 1960, harus diubah statusnya menjadi hak atas tanah menurut ketentuan konversi dari UUPA. Cara mengubah status tersebut dilakukan dengan mendaftarkan tanah tersebut ke kantor pertanahan untuk diberikan bukti kepemilikan yang baru yaitu sertipikat hak atas tanah.

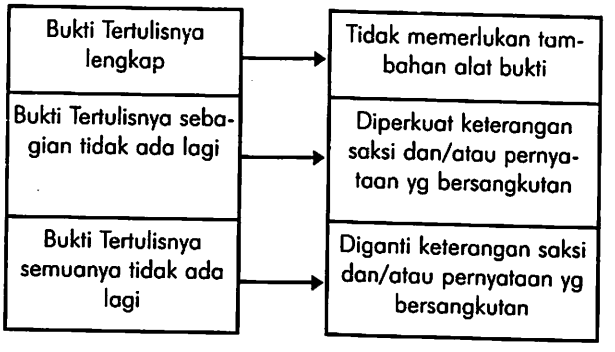
Cara untuk melakukan pendaftaran tanah ini dibagi menjadi 2 (dua) macam, tergantung dari keberadaan bukti kepemilikan yang dimiliki oleh pemohon. Jika pemohon memiliki bukti kepemilikan yang diakui berdasarkan PP No. 24 /1997, maka dapat menempuh cara melalui proses konversi langsung dengan mengajukan permohonan dan menyerahkan bukti kepemilikan tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Sedangkan bagi pemohon yang tidak memiliki atau kehilangan bukti kepemilikan maka cara yang ditempuh

dapat melalui penegasan konversi atau melalui pengakuan hak. Penentuan apakah dilakukan penegasan konversi atau pengakuan hak ini nantinya didasarkan pada bukti penguat yang dimiliki oleh pemohon.

Penegasan konversi ini sendiri dapat dilakukan, jika ada surat pernyataan kepemilikan tanah dari pemohon dan dikuatkan oleh keterangan saksi ten-

Kemungkinan Pembuktian Pemilik Tanah



tang kepemilikan tanah tersebut. Penegasan konversi ini juga tidak tergantung pada lamanya penguasaan fisik tanah tersebut oleh pemohon.

Berbeda dengan penegasan konversi, pengakuan hak sangat tergantung dengan lamanya penguasaan fisik yaitu selama 20 tahun. Untuk menguatkan bukti penguasaan fisik ini, pemohon harus membuat surat pernyataan yang berisi:

1. Bahwa pemohon telah menguasai tanah terse-

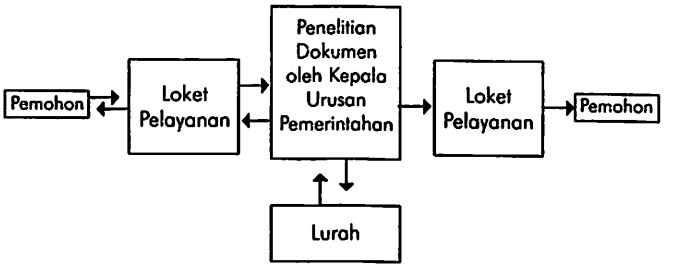
but selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau dari pihak lain yang telah menguasainya.

2. Penguasaan itu telah dilakukan dengan itikad baik
3. Penguasaan tanah itu tidak pernah diganggu gugat dan diakui serta dibenarkan oleh masyarakat di kelurahan tersebut.
4. Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa.
5. Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, maka maka pemohon dapat dituntut secara pidana maupun perdata di muka pengadilan karena memberikan keterangan palsu.

Hal tersebut di atas ditambah keterangan dari kelurahan dan keterangan dari sekurang-kurangnya 2

DOKUMEN
1. Mengisi formulir permohonan. 2. Surat awal penguasaan tanah (asal usul tanah dan bangunan). 3. Surat kepemilikan bangunan yang sudah ditandatangani oleh lurah dan camat (IMB). 4. Fotocopy SPPT PBB terakhir yang sudah dilunasi. 5. Surat pernyataan tidak sengketa di atas kertas segel Rp 6000 dan diketahui oleh RT/RW.

Prosedur Memperoleh Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan



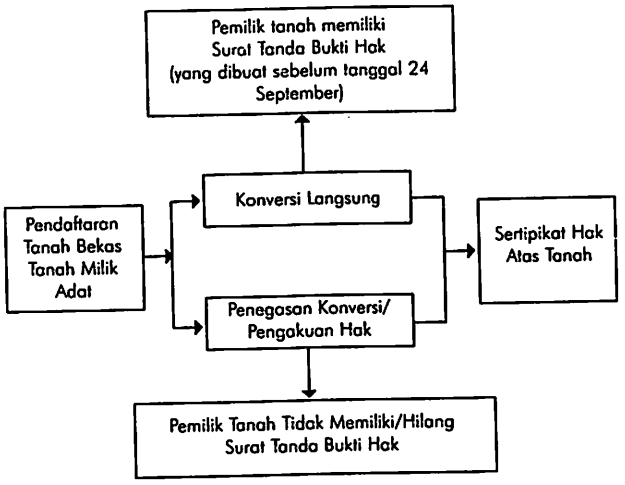
(dua) saksi atau lebih yang dapat dipercaya serta telah menjadi penduduk setempat dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan pemohon.

Pengakuan hak ini memiliki kemiripan dengan permohonan hak atas tanah negara yang telah dijelaskan sebelumnya, di mana tanah yang dikuasai oleh pemohon tanpa bukti kepemilikan ini statusnya dianggap sebagai tanah negara. Perbedaan terletak pada tidak diberikannya Surat Keputusan Pengakuan Hak (SKPH) ketika permohonan tersebut dikabulkan, sebagaimana yang terjadi pada permohonan hak atas tanah negara.

Dalam proses pemeriksaan bukti kepemilikan atau data yuridis ini, baik itu untuk penegasan konversi maupun pengakuan hak, dibutuhkan penelitian terlebih dahulu di lapangan yang dilakukan Panitia A. Susunan Panitia A ini, sama seperti yang berlaku dalam proses permohonan hak.

Tugas dari Panitia A ini sendiri adalah untuk:

1. Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis tersebut.
2. Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah.
3. Mencatat sanggahan keberatan dan hasil penyelesaiannya
4. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan



Dari hasil penelitian Panitia A ini kemudian dapat ditentukan apakah permohonan tersebut dapat dikabulkan atau tidak.

Di DKI sendiri, tanah bekas milik adat ini masih bisa kita temui di daerah-daerah yang menjadi pemukiman penduduk. Baik yang statusnya sudah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA maupun yang belum dikonversi. Bila ditilik sejarahnya, tanah-tanah bekas milik adat ini dulunya ada yang merupakan daerah persawahan, rawa-rawa, empang, ladang atau memang merupakan pemukiman penduduk sejak dulu. Tanah-tanah tersebut dapat ditempati atau digunakan oleh penduduk setempat dengan membayar uang sewa kepada penguasa saat itu. Alat bukti pembayaran sewa inilah yang sekarang kita kenal sebagai petuk pajak, girik, verponding Indonesia atau nama-nama lain yang dikenal berdasarkan penamaan di tiap-tiap daerah.

Untuk bisa mendapatkan sertipikat hak atas tanah atas tanah bekas milik adat in i, langkah pertama yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah adalah mendatangi loket pelayanan di kantor pertanahan untuk memastikan dokumen-dokumen yang harus disediakan.

Setelah dokumen-dokumen tersebut dilengkapi, pemohon dapat menyerahkannya kembali ke loket pelayanan yang selanjutnya akan diproses oleh Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Dalam proses tersebut akan dilihat kelengkapan data fisik dan data yuridis dari dokumen-dokumen itu. Dari data fisik, akan dilihat apakah permohonan tersebut telah melampirkan surat ukur dari tanah yang dimohon

atau tidak. Bila tidak maka akan dilakukan pengukuran terlebih dahulu dengan membebankan biaya peng-

Bagi Konversi Langsung

DOKUMEN

Dokumen yang dibutuhkan:

1. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan
2. Bukti pemilikan/penguasaan tanah: Berupa surat bukti seperti: girik/letter c pipil, verponding Indonesia (jika memiliki). Bukti tersebut harus dikuatkan dengan bukti lain:
   - Surat-surat asli jual beli, tukar menukar, hibah atau akta waris
   - Pernyataan dari pemohon atas penguasaan tanah tersebut bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.
   - Surat keterangan riwayat tanah dari lurah setempat.
3. Fotokopi KTP pemohon yang masih berlaku
4. Kartu Keluarga
5. Bukti pelunasan SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) terakhir
6. Surat kuasa (bila dikuasakan)
7. SKBRI dan surat pernyataan ganti nama (apabila warga negara keturunan)
8. Surat ukur/gambar situasi (bila sudah ada dan masih dapat digunakan)

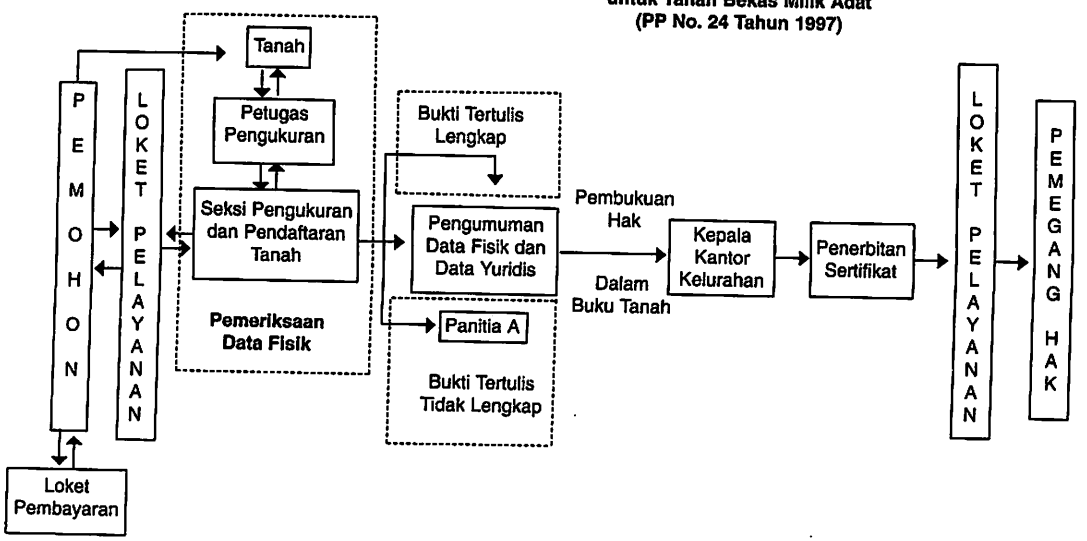
Bagi Penegasan Konversi/ Pengakuan Hak

DOKUMEN

Dokumen yang dibutuhkan:

1. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan
   Bukti penguat pemilikan/ penguasaan tanah:
   a. Pernyataan dari pemohon
   b. Keterangan dari kelurahan dan keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi atau lebih yang dapat dipercaya serta telah menjadi penduduk setempat dan tidak memiliki hubungan kekeluargaan atau kekerabatan dengan pemohon.
2. Fotokopi KTP pemohon yang masih berlaku
3. Kartu Keluarga
4. Bukti pelunasan SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) terakhir
5. Surat kuasa (bila dikuasakan)
6. SKBRI dan surat pernyataan ganti nama (apabila warga negara keturunan)
7. Surat ukur/gambar situasi (bila sudah ada dan masih dapat digunakan)

Prosedur Memperoleh Sertipikat Tanah untuk Tanah Bekas Milik Adat (PP No. 24 Tahun 1997)



ukuran tersebut kepada pemohon. Pengukuran ini sendiri akan dilakukan oleh petugas pengukuran dari seksi pengukuran dan pendaftaran.

Pemohon sendiri setelah surat permohonan dan dokumen-dokumen tersebut diperiksa oleh petugas pelayanan, akan diberikan Surat Perintah Setor (SPS) untuk dibayarkan di loket bendahara kantor pertanahan. Dalam SPS ini biaya yang harus dibayarkan terdiri atas:

1. Untuk Konversi Langsung:
   a. Biaya pendaftaran (Rp 10.000)
   b. Biaya pengukuran (lihat tabel menurut luasnya)
   c. BPHTB (5% dari nilai jual -Rp 60 juta)
      (yang dibayarkan setelah tidak keberatan dari pihak lain selama 2 bulan berturut-turut diumumkan)
2. Untuk pengakuan hak
   a. Biaya pendaftaran (Rp 10.000)
   b. Biaya panitia A (Rp 15.000)
   c. Biaya pengukuran (lihat tabel menurut luasnya)
   d. Uang pemasukan kepada negara (2% x luas tanah x harga tanah/m2)
      (yang dibayarkan setelah tidak ada keberatan dari pihak lain selama 2 bulan berturut-turut diumumkan)
   e. BPHTB (5% dari nilai jual - Rp 60 juta)
      (yang dibayarkan setelah tidak ada keberatan

Tanda terima dari pembayaran tersebut, selanjutnya diserahkan kembali ke loket pelayanan untuk dilanjutkan proses berikutnya yaitu pemeriksaan data fisik berupa pengukuran. Berdasarkan jadwal yang disepakati, petugas pengukuran kemudian melakukan pengukuran dengan didampingi oleh pemohon. Hasil pengukuran ini selanjutnya diserahkan kembali ke seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk dilakukan pembuatan surat ukur.

Setelah surat ukur selesai, proses dilanjutkan dengan pemeriksaan data yuridis dengan melihat alat bukti yang dimiliki oleh pemohon. Apabila pemohon memiliki alat bukti yang cukup, maka proses konversi langsung dilanjutkan dengan mengumumkan permohonan pendaftaran tanah atas bekas milik adat ini di kantor pertanahan, kecamatan, dan kelurahan selama 2 bulan berturut-turut.

Untuk permohonan yang tidak dapat menunjukkan atau belum memiliki surat tanda bukti hak baik itu penegasan konversi maupun pengakuan hak, maka akan dilakukan penelitian terhadap status tanah tersebut oleh panitia A. Bila panitia A menentukan bahwa benar tanah tersebut telah dikuasai selama 20 tahun berturut-turut oleh si pemohon dan tidak ada sengketa atas tanah tersebut selama ini, maka proses dapat dilanjutkan dengan mengumumkan permohonan pendaftaran tanah atas bekas milik adat ini di kantor pertanahan, kecamatan, dan kelurahan selama 2 bulan berturut-turut.

Apabila ternyata setelah 2 (dua) bulan berlalu

tidak ada keberatan terhadap isi pengumuman yang dimaksud, proses konversi langsung, penegasan konversi maupun untuk pengakuan hak, maka kepala kantor pertanahan dapat melanjutkannya dengan mengesahkan data fisik dan data yuridis tersebut dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Yuridis.

Dengan telah disahkannya berita acara tersebut, maka data fisik dan data yuridis dari permohonan konversi langsung, penegasan konversi maupun pengakuan hak, dapat dibukukan dalam buku tanah untuk selanjutnya dibuatkan sertipikat hak atas tanah bagi si pemohon. Setelah semuanya ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan, buku tanah akan disimpan di kantor pertanahan sebagai arsip dan sertipikat hak atas tanah dapat diberikan kepada pemilik tanah melalui loket pelayanan kantor pertanahan. Resmilah si pemohon tersebut menjadi pemilik yang sah atas tanah bekas milik adat tersebut.

Dari semua prosedur pendaftaran tanah bekas milik adat tersebut, waktu yang dibutuhkan sampai pemohon mendapatkan sertipikat adalah:

Untuk konversi langsung, dibutuhkan waktu:

1. Untuk proses pengukuran : 25 hari kerja
2. Untuk proses pendaftaran Hak : 18 hari kerja
3. Untuk proses Pengumuman : 60 hari

Total : 103 hari

Sehingga dari permohonan masuk sampai sertipikat diberikan kepada pemilik tanah dibutuhkan waktu kurang lebih selama 3,5 bulan (103 hari).

Penegasan konversi maupun pengakuan hak membutuhkan waktu:

1. Untuk proses pengukuran : 25 hari kerja
2. Untuk proses pendaftaran Hak : 18 hari kerja
3. Risalah Pemeriksaan Tanah Panitia A : 30 hari kerja
4. Untuk proses Pengumuman : 60 hari

Total : 133 hari

Sehingga total waktu yang dibutuhkan dari permohonan masuk sampai sertipikat diberikan kepada pemilik tanah memakan waktu kurang lebih selama 4,5 bulan (133 hari). Yang perlu diingat lamanya waktu pengurusan tersebut masih harus ditambah dengan waktu pelayanan tambahan, seperti: pengurusan surat keterangan dari kelurahan, pencarian saksi dan pembuatan surat-surat lainnya.

LAMPIRAN I

Hak Anda dan Pelayanan Publik di Bidang Tanah dan Bangunan di Wilayah Propinsi DKI Jakarta

HAK MILIK	
Macam Hak	**Deskripsi**
Aturan Hukum	• Pasal 20-27, UU No. 5 tahun 1960 • Pasal 50 (1); 56, UU No. 5 tahun 60 • Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN No. 9/1999 jo No. 3/1999 • PP No. 28 tahun 1977 • PP No. 38 tahun 1963
Pengertian	Hak yang turun temurun, terkuat, terpenuh, dan yang dapat dipunyai orang atas tanah.
Peruntukan	Dapat digunakan untuk berbagai kegiatan.
Kewenangan Pemegang Hak	• Dapat menggunakan • Dapat memungut hasil • Dapat melakukan tindakan hukum lain (mengalihkan, mewakilkan, melepaskan)
Subjek Pemilik Hak	• WNI tunggal • Koperasi Pertanian • Badan-badan Keagamaan • Badan-badan sosial
Jangka Waktu	Tidak terbatas
Alas Haknya	Pemberian hak atas tanah negara
Hapusnya Hak	• Tanahnya jatuh kepada negara karena: - pencabutan hak untuk kepentingan umum; - Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; - Ditelantarkan - Dimiliki oleh warga negara asing • Tanahnya musnah

HAK GUNA USAHA	
Macam Hak	**Deskripsi**
Aturan Hukum	• Pasal 28-34 & pasal 50-52 UUPA • Ketentuan Konversi II/2, III/1, IV, VIII/2 • PMNA/Ka.BPN No. 9/1999 jo No. 3/1999 • PP No. 40 tahun 1996
Pengertian	Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, peternakan atau perikanan (pertanian dalam arti yang luas).
Peruntukan	Pertanian, peternakan, atau perikanan (pertanian dalam arti yang luas).
Kewenangan Pemegang Hak	• Dapat menggunakan tanahnya • Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebasi hak tanggungan • Dapat dipindahkan (dialihkan) haknya kepada pihak lain.
Luasnya	• Sesuai dg keperluannya 5 Ha • Untuk perusahaan perkebunan besar, minimal 25 Ha.
Subjek Pemilik Hak	• WNI tunggal • Koperasi Pertanian • Badan-badan Keagamaan • Badan-badan sosial
Jangka Waktu	Paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang 25 tahun
Alas Haknya	Tanah negara
Hapusnya Hak	• Jangka waktunya berakhir • Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi • Dicabut untuk kepentingan umum • Ditelantarkan • Tanahnya musnah • Dimiliki oleh selain subjek hukum yg ditentukan.

HAK GUNA BANGUNAN	
Macam Hak	**Deskripsi**
Aturan Hukum	• Pasal 35-40, 50-52, 55 UUPA • Ketentuan Konversi pasal I ayat 3 & 4, pasal II ayat 2, pasal V, pasal VIII ayat 1 • PP No. 40 tahun 1996
Pengertian	Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu tertentu (paling lama 30 tahun) dapat diperpanjang 20 tahun
Peruntukan	Mendirikan bangunan
Kewenangan Pemegang Hak	Mendirikan bangunan/rumah tinggal di atas tanah kepunyaan pihak lain serta memiliki bangunan/rumah tinggal yg telah didirikan
Luasnya	• Sesuai dg keperluannya 5 Ha • Untuk perusahaan perkebunan besar, minimal 25 Ha.
Subjek Pemilik Hak	• WNI • Badan Hukum Indonesia (Modal swasta & modal/saham milik negara)
Jangka Waktu	30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun
Alas Haknya	• Tanah negara • Tanah hak milik
Hapusnya Hak	• Jangka waktunya berakhir • Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi • Dicabut untuk kepentingan umum • Ditelantarkan • Tanahnya musnah • Dimiliki oleh selain subjek hukum yg ditentukan.

HAK PAKAI	
Macam Hak	**Deskripsi**
Aturan Hukum	• Pasal 41-43, 49 (2), 50 (2) UUPA • Ket. konvesi pasal I ayat 2, VI, VII ayat 2 • Pasal 9 PMA No 9 Tahun 1966 • PMA No. 1 tahun 1966 • PMNA/Ka. BPN No. 9/1999 jo no. 3/1999 • PP No. 4/1996 • PP No. 41/1996
Pengertian	Hak untuk menggunakan dan/atau untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh nagara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam SKPH (tanah negara) atau perjanjian dengan pemiliknya yang bukan sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.
Peruntukan	Usaha pertanian atau mendirikan bangunan atau rumah tempat tinggal.
Kewenangan Pemegang Hak	• Dapat menggunakan tanahnya • Dapat dibebani hak tanggungan menurut UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. • Dapat dipindahkan hak kepada pihak lain, jika hak pakai atas tanah negara yang bersangkutan sudah bersertifikat, seperti halnya dalam pemindahan hak/jual beli tanah hak milik, hak gun usaha dan hak guna bangunan, kecuali hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah (sebagai hak sekunder) perlu ada ijin/persetujuan dari pemiliknya jika akan dipindahkan haknya kepada pihak lain.
Luasnya	-
Subjek pemilik hak	Umum: • WNI • Badan Hukum Indonesia • WNA yang berdiam di Indonesia

	• Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia Khusus • Departemen, lembaga pemerintah non Departemen dan Pemerintah Daerah • Badan-badan keagamaan dan sosial • Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional
Jangka Waktu	Umum • Maksimum 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbaharui (tanah negara) • 25 tahun dapat diperbaharui berdasarkan perjanjian (dibuat di hadapan PPAT), (untuk tanah hak milik) Khusus • Selama dipergunakan untuk keperluan: - Departemen, Lembaga pemerintah non departemen dan pemerintah daerah. - Perwakilan negara asing atau perwakilan badan internasional. - Badan keagamaan dan dan badan sosial.
Alas Haknya	• Tanah negara • Tanah Hak Pengelolaan • Tanah hak milik
Hapusnya Hak	• Jangka waktu berakhir • Dihentkan sebelum jangka waktu berakhir karena salah sesuatu syarat tidak dipenuhi • Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir • Dicabut untuk kepentingan umum • Ditelantarkan • Tanahnya musnah

HAK PENGELOLAAN	
Macam Hak	**Deskripsi**
Aturan Hukum	• Penjelasan umum UUPA No. II/ no. 2 • PMDN No. 5/ 1974 • PMDN No. 1/1977 • PP No. 40/1996
Pengertian	Hak yang khusus untuk keperluan pengembangan dan pembangunan kawasan industri, pembangunan perumahan pada umumnya serta proyek-proyek Pemerintah Pusat/Daerah yang khusus diberikan kepada badan-badan hukum yang modalnya sebagian/seluruhnya milik negara
Peruntukan	
Kewenangan pemegang hak	• Memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk: - Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanahnya. - Menggunakan tanah hanya untuk keperluan sendiri. - Mengesahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang haknya dan pemberian haknya oleh instansi yang berwenang untuk itu. Persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelola meliputi: peruntukan dan penggunaan tanahnya, jangka waktunya serta pembayaran uang pemasukan untuk mendapatkan tanah kaveling tersebut. Sedangkan pemberian hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas kaveling tersebut berdasarkan permenag/ Ka. BPN No. 3/ 1999 jo No. 9/1999 dan PMDN No. 1 tahun 1977

	• Tidak dapat dijadikan jaminan utang dalam bentuk apa pun maupun dibebani hak tanggungan • Tidak dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain
Subjek pemilik hak	• Instansi pemerintah • Pemerintah Daerah dan perusahaan-perusahaannya • Badan hukum milik Pemerintah (100%)
Jangka waktu	Selama dipergunakan
Hapusnya hak	Dibatalkan oleh pemerintah

Lampiran 2

KEWENANGAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH

(Peraturan Menteri Agraria/Ka. BPN No. 3 Thn. 1999)

Instansi	Kewenangan
Kepala Kantor Pertanahan (Kotamadya/ Kabupaten)	1. Hak Milik (HM): a. Pemberian HM atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha. b. Pemberian HM atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m2, kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha (HGU). c. Pemberian HM atas tanah dalam rangka pelaksanaan program: - Transmigrasi - Redistribusi tanah - Konsolidasi tanah - Pendaftaran tanah secara massal baik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik. 2. Hak Guna Bangunan: a. Pemberian HGB atas tanah yang luasnya lebih dari 2.000 m2, kecuali mengenai tanah berkas HGU. b. Semua pemberian HGB atas tanah Hak Pengelolaan. 3. Hak Pakai (HP): a. Pemberian HP atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha. b. Pemberian HP atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m2, kecuali mengenai tanah bekas HGU. c. Semua pemberian HP atas tanah Hak Pengelolaan. 4. Memberi keputusan mengenai semua perubahan hak atas tanah, kecuali perubahan Hak Guna Usaha menjadi hak lain.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi	1. Hak Milik (HM): a. Pemberian HM atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha; b. Pemberian HM atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 m2, kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. 2. Hak Guna Usaha (HGU): Pemberian HGU atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 Ha. 3. Hak Guna Bangunan (HGB) Pemberian HGB atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m2, kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. 4. Hak Pakai (HP): a. Pemberian HP atas tanah yang luasnya lebih dari 2 Ha. b. Pemberian HP yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m2, kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. 5. Pemberian hak atas tanah yang sudah di limpahkan kewenangan pemberiannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, apabila atas laporan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya hal tersebut diperlukan berdasarkan keadaan di lapangan. 6. Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya. 7. Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)	1. Pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. 2. Pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Wilayah BPN Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya. 3. Pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang dilimpahkan kewenangan pemberiannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, apabila atas laporan Kepala Kantor BPN Propinsi hal tersebut diperlukan berdasarkan keadaan di lapangan.

Lampiran 3
DAFTAR BIAYA PENGUKURAN DI KANTOR PERTANAHAN

Luas Tanah (m^2)	Biaya Pengukuran (Rp)
1 - 500	86.900
501 - 1.000	138.600
1.001 - 1.500	184.800
1.501 - 2.000	227.700
2.001 - 2.500	268.400
2.501 - 3.000	308.000
3.001 - 3.500	346.500
3.501 - 4.000	383.900
4.001 - 4. 500	421.300
4.501 - 5.000	457.600

Lampiran 4

Alat bukti kepemilikan tanah

Menurut PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah

No	Alat Bukti Tertulis	Keterangan
1	Grosse akta hak eigendom	Diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad, 1834-27), yang telah dibubuhi catatan,No bahwa hak eigendon yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik.
2	Grosse akta hak eigendom	Diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad, 1834-27), sejak berlaku UUPA sampai pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.
3	Surat tanda bukti hak milik	Diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.
4	Sertifikat hak milik	Diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No 9 tahun 1959.
5	Surat Keputusan pemberian hak milik	Dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban membayar uang pemasukqn dan mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya.
6	Akad pemindahan hak	Dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala Adat atau kepala Desa/yang dibuat sebelum berlaku PP No. 24/1997.

No	Alat Bukti Tertulis	Keterangan
7	Akta pemindahan hak atas tanah	Dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan.
8	Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf	Dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28 tahun 1977.
9	Risalah lelang	Dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yangtanahnya belum dibukukan.
10	Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah	Pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah.
11	Petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia	Sebelum berlakunya PP No. 10 tahun 1961.
12	Surat keterangan riwayat tanah	Yang pernah dibuat oleh kantor PBB
13	Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis	Dengan nama apa pun sebagaimana dimaksud dalam konvensi-konvensi UUPA: a. Pasal II: - Hak Agrarisch eigendom, milik, yayasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan,

		Landdreijenbezitrecht, altiddurende erfpaccht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apa pun menjadi hak milik. - Jika hak yang disebutkan di atas tadi dimiliki oleh orang asing, orang Indonesia yang juga memiliki kewarganegaraan, dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah menurut UUPA, maka haknya menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan. b. Pasal VI: hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, brikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apa pun juga menjadi hak pakai. c. Pasal VII: - Hak gogolan, pekulen, atau sanggan yang bersifat tetap menjadi hak milik. - Hak gogolan, pekulen, atau sanggan yang bersifat tetap menjadi hak pakai. - Jika ada keragu-raguan dari hak gogolan, pekulen, atau sanggan yang bersifat tetap maupun tidak tetap, maka Menteri Agraria yang memutuskan.

Lampiran 5
Alamat Badan Pertanahan Nasional dan Propinsi, serta Kantor Pertanahan di Wilayah DKI Jakarta

Instansi	Alamat	Telepon
Badan Pertanahan Nasional	Jl. Sisingamangaraja No. 2 Jakarta Selatan	739-3939
Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta	Dinas Teknis Jl. Taman Jati Baru No. 1	3851550
Kantor Pertanahan Jakarta Pusat	Kantor Walikota Jak. Pusat Jl. Tanah Abang I No. 1 Lantai 4	385-0790
Kantor Pertanahan Jakarta Selatan	Kantor Walikota Jak. Selatan Jl. Trunojoyo No. 1 Kebayoran Baru	720-8636
Kantor Pertanahan Jakarta Timur	Jl. A Sentra Primer Baru Timur, Pulo Gebang, Jakarta Timur	4870-2168
Kantor Pertanahan Jakarta Barat	Jl. Raya Kembangan Jakarta Barat	582-5869
Kantor Pertanahan Jakarta Utara	Jl. Yos Sudarso No. 27-29 Lt. 2, Jakarta Utara	435-2439

Lampiran 6

BIAYA-BIAYA YANG DIKELUARKAN
DALAM PELAYANAN BIDANG TANAH

1. **BPHTB (UU No. 21 tahun 1997)**
   Dasar hukum UU No 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (LN 1997 No. 44, TLN Nomor 3688), sebagaimana telah disempurnakan UU No. 20 Tahun 2000.

Instansi terkait :

1. PPAT / Notaris Kantor Pertanahan (BPN)
2. Kantor Lelang (BUPLN)
3. KPPBB (Ditjen Pajak)
4. Instansi terkait lainnya

Tarif Pajak :

- Tarif pajak sebesar 5 %
- Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 30.000.000,-
- Dasar pengenaan pajak adalah NPOP dengan:
  1. Jual beli adalah harga transaksi
  2. Tukar-menukar adalah nilai pasar objek tersebut
  3. Hibah adalah nilai pasar objek tersebut
  4. Pemasukan dalam perseroan atau badan

hukum lainnya adalah nilai pasar objek pajak tersebut

5. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar objek pajak
6. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang
7. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar objek tersebut
8. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut
9. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut.

- Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP pada PBB maka yang digunakan adalah Nilai Jual Objek PBB.

Tata cara :

- Wajib pajak membayar pajak terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak (SKP), tetapi menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan mengisi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).
- Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui bank BUMN atau bank BUMD atau

kantor pos atau tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

- Khusus DKI, yang ditunjuk sebagai tempat pembayaran BPHTB adalah bank-bank BUMN dan Bank BUMD (daftar kantor cabang bank BUMN dan BUMD penerima setoran BPHTB di DKI terlampir)
- Dalam hal SSB nihil , wajib pajak tidak perlu ke bank BUMN/BUMD, cukup SSB diketahui (ditandatangani) oleh Pejabat PPAT/ Notaris, Kepala Kantor. Kepala Lelang atau ke alamat kantor pertanahan kotamadya.

Sanksi :

- Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah terhutangnya pajak, Dirjen Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB
- Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah terutang pajak, Dirjen Pajak dapat menerbitkan

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah yang terutang dalam SKBKBT ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100 % dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri belum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Contoh 1

Perhitungan	Besar Biaya
Wajib pajak A membeli tanah dengan NJOP	Rp 22.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	Rp 30.000.000
Karena nilai perolehan objek pajak berada di bawah NJOP tidak kena pajak, maka perolehan hak atas tanah tersebut tidak dikenai BPHTB	0

Contoh 2

Perhitungan	Besar Biaya
Wajib pajak membeli tanah dengan NJOP	Rp 35.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	Rp 30.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 5.000.000
Pajak terhutang (5 x NJOP Kena Pajak)	5% x Rp 5.000.000 = Rp 250.000

2. Pemasukan pada negara

Harga dasar:

- Dalam pemberian HM, HGB, HGU atau Hak Pakai
  1. NJOP tanah yang bersangkutan.
  2. Bila belum ditetapkan maka harga dasar ditetapkan oleh kepala kantor pertanahan.
- HGU
  1. Untuk tanah di Jawa dan Sumatera, Rp 150.000,-
  2. Untuk tanah yang terletak di daerah lainnya Rp 100.000,-

Perhitungan Uang Pemasukan

- HM

  Tanah pertanian

  - Sampai dengan 2 Ha (0% x luas tanah x harga dasar)
  - Lebih dari 2 Ha s/d 5 Ha (2% x luas tanah x harga dasar)
  - Lebih dari 5 Ha (5% x luas tanah x harga dasar)

  Tanah non pertanian

  - Sampai dengan seluas 200 m2 (0% x luas tanah x harga dasar)
  - Lebih dari 200 m2 s/d 600 m2 (2% x luas tanah x harga dasar)
  - Lebih dari 600 m2 s/d 2000 m2 (4% x luas tanah x harga dasar)
  - Lebih dari 2.000 m2 (6% x luas tanah x harga dasar)

Lampiran 7
JANGKA WAKTU PELAYANAN BERDASARKAN JENISNYA
(Surat Edaran dari Kantor Wilayah BPN No. 073.521/1564/TU/98 tentang Peningkatan Pelayanan Bidang Pertanahan)

No	Bentuk Pelayanan	Lamanya Layanan
1	Pengukuran Tanah	25 hari kerja
2	Risalah Pemeriksaan Tanah Panitia A	30 hari kerja
3	Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah	48 hari kerja
4	Rekomendasi SIPPT	24 hari kerja
5	Izin Peralihan Hak	18 hari kerja
6	Perelaan dan Akte Pemisahan Satuan Rumah Susun	28 hari kerja
7	Penerbitan Sertipikat • Pendaftaran SK Hak • Peralihan Hak/Balik Nama • Pemisahan/Penggabungan Hak • Peningkatan dan Penurunan Hak • Pembebanan Hak Tanggungan • Ganti Blanko Sertifikat karena Hilang/ Rusak • Blanko Lama	 18 hari kerja 12 hari kerja 39 hari kerja 16 hari kerja 9 hari kerja 18 hari kerja 16 hari kerja
8	Pencatatan Sita/Blokir	6 hari kerja
9	Roya	6 hari kerja
10	Rekomendasi Izin Lokasi	12 hari kerja

Membangun Bangunan Rumah Tinggal di Jakarta

1. Mengapa kita harus izin ke Pemda untuk mendirikan bangunan rumah tinggal?

Untuk bisa mendirikan bangunan rumah tinggal di wilayah DKI, masyarakat terlebih dahulu harus mengantongi izin yang dikeluarkan oleh Pemda DKI. Izin tersebut merupakan tanda diperbolehkannya mendirikan rumah di wilayah DKI ini, setelah pemberi izin melihat bahwa masyarakat yang ingin mendirikan bangunan tersebut telah memenuhi persyaratan yang ditentukan. Hal tersebut juga berlaku sama dengan bangunan yang bukan untuk rumah tinggal.

Pada dasarnya kegiatan mendirikan rumah atau bangunan di suatu wilayah itu dilarang. Larangan ini ditujukan untuk menciptakan ketertiban bagi masyarakat Jakarta sendiri dalam menikmati rumah atau bangunan yang akan digunakannya. Berdirinya rumah atau bangunan di suatu lokasi tertentu, pasti memiliki pengaruh bagi rumah atau bangunan lain yang ada di sekitarnya. Kehidupan yang saling bertetangga di Jakarta ini, jelas menciptakan hubungan yang saling terkait antara warga yang satu dengan yang lain. Kehadiran sebuah rumah di suatu daerah, tentunya memiliki pengaruh secara langsung maupun tidak langsung, bagi bangunan dan lingkungan yang

ada di sekitarnya. Apalagi dengan padatnya penduduk yang mendiami tanah, hampir tiap jengkal tanah terisi oleh bangunan, entah untuk rumah tinggal, ruko, gedung bertingkat, jalan raya dan berbagai bangunan fisik lainnya.

Jelaslah kita dapat membayangkan kalau semua itu tidak diatur, maka setiap warga masyarakat dapat mendirikan bangunan seenaknya sendiri, tanpa mempedulikan kepentingan tetangga di sebelahnya maupun kepentingan umum yang lebih luas lagi. Untuk itu, diperlukan peran pemerintah daerah sebagai pihak yang berwenang untuk menengahi pertarungan berbagai kepentingan ini melalui izin yang dikeluarkannya.

Manfaat Bangunan Memiliki IMB

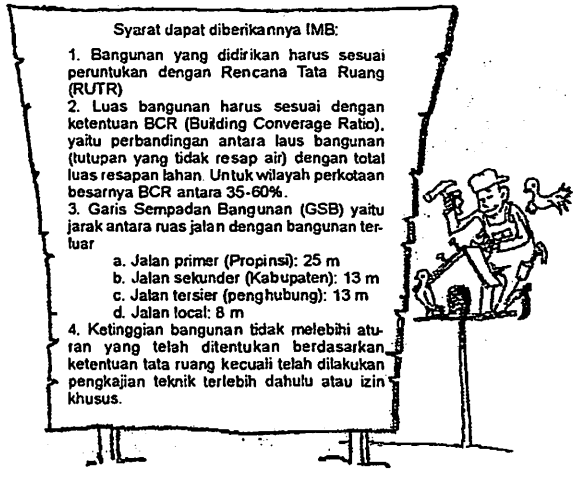
1. Dari aspek legalitas mendapat kepastian perlindungan hukum.
2. Bangunan yang memiliki IMB meningkatkan nilai jual bangunannya.
3. Dapat menjadi salah satu persyaratan agunan/jaminan.
4. Menumbuhkan rasa aman bagi pemilik bangunan.

Izin Mendirikan Bangunan atau lebih sering dikenal sebagai IMB adalah izin yang dikeluarkan oleh Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan (P2B)

Membangun:
"Setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangunan-bangunan". (Pasal 1 butir V Perda No. 7 Tahun 1991)
Kegiatan terhadap bangunan yang tidak perlu IMB:
1. Pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan yang bersifat biasa.
2. Mendirikan kandang pemeliharaan binatang atua bangunan-bangunan di halaman belakang dan isinya tidak lebih dari 12 m3
3. Bangunan-bangunan di bawah tanah.
4. Perbaikan-perbaikan yang ditentukan oleh Gubernur Kepala Daerah (Pasal 17 Perda No. 7 Tahun 1991)
TOLONG..! CATNYA HABIS..

Pemda DKI atas nama gubernur, baik itu untuk keperluan mendirikan bangunan baru, renovasi maupun penambahan bangunan. IMB ini baru dapat diberikan setelah permohonan izin dari warga masyarakat tersebut dinyatakan telah sesuai dengan aspek-aspek yang terkait dengan pendirian bangunan, yang meliputi aspek pertanahan, aspek planologis, aspek teknis, aspek kenyamanan dan aspek lingkungan.

Rumah atau bangunan yang dibangun tanpa atau tidak berdasarkan IMB, maka berdasarkan SK Gubernur No. 1068/1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan menggunakan bangunan di DKI, dapat dikenakan tindakan



penertiban berupa diberikannya surat pemberitahuan dan peringatan kepada pemilik rumah atau bangunan tersebut. Apabila surat tersebut tidak dihiraukan juga oleh pemilik bangunan maka pihak pemda akan memberikan sanksi berupa bongkar paksa bagi bangunannya, dan sanksi pidana beserta sanksi administrasi bagi pemilik bangunannya.

2. Bagaimana kita bisa mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)?

Langkah pertama yang ditempuh untuk bisa memdapatkan IMB adalah mendatangi Seksi P2B kecamatan di wilayah rumah yang hendak anda bangun. Dari loket Seksi P2B tersebut, pemohon izin akan mendapatkan informasi tentang prosedur apa yang harus dilakui sebelum mendapatkan IMB tersebut. Dalam prosedur yang harus dilalui tersebut, hal pertama yang harus disiapkan adalah dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam pengurusan izin. Dokumen-dokumen tersebut ialah:

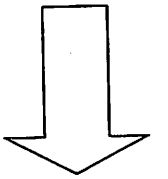
1. Fotokopi KTP (sebanyak 1 lembar)

   Pastikan bahwa KTP anda masih berlaku, sebab bila tidak selembar fotokopi KTP dapat menjadi penghalang anda untuk menjalani prosedur berikutnya.

2. Fotokopi surat-surat tanah

   Salah satu aspek yang mendasari dapat diberikannya IMB kepada seorang pemohon adalah aspek pertanahan. Dalam aspek tersebut,

Dokumen yang dibutuhkan



1. Fotokopi KTP (1 lembar);
2. Fotokopi surat-surat tanah;
3. Surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai dan atau dimiliki tidak dalam sengketa dari pemohon;
4. Keterangan dan peta rencana kota dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota sebanyak minimal tujuh lembar (bagi pemohon IMB pertama kali) atau peta kutipan rencana kota dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota (bagi yang sudah memiliki IMB);
5. Gambar rancangan arsitektur bangunan minimal tujuh set.

keberadaan surat tanah merupakan bukti yang dapat memastikan bahwa rumah atau bangunan yang didirikan itu, dibangun pada sebuah tanah yang kepemilikan atau hubungan antara pemohon izin dengan pemilik tanah itu jelas. Dalam arti bahwa pemohon izin merupakan pemilik langsung dari tanah tersebut atau pihak yang menyewa atas tanah yang digunakan untuk membangun rumah tersebut. Surat-surat tanah ini dapat berupa:

a. Sertifikat tanah
b. Surat Keputusan Pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah
c. Surat Kavling
d. Fatwa tanah dari kantor pertanahan
e. SK Walikota untuk penampungan sementara
f. Rekomendasi dari kantor pertanahan berupa peta bukti pembebasan tanah
g. Hasil sidang panitia A dari kantor pertanahan disertai surat keterangan tidak sengketa dari kelurahan
h. Surat girik.
i. Surat kohir verponding Indonesia.

Yang patut diingat dari surat tanah ini tidak harus berupa sertipikat, bukti-bukti lain yang dianggap cukup seperti yang disebutkan di atas dapat diajukan sebagai dokumen surat tanah. Apabila tanah yang

akan digunakan ternyata tidak memiliki bukti sebagaimana yang disebutkan, maka anda harus terlebih dahulu mengurus surat-surat tanah anda ke kantor pertanahan setempat.

Selain surat tanah, dokumen lain juga dibutuhkan untuk memenuhi aspek pertanahan dalam pengurusan IMB ini adalah dilampirkannya surat pernyataan dari pemohon yang berisi keterangan bahwa tanah yang akan dipergunakan ini tidak dalam sengketa. Biasanya untuk memperkuat kedudukan keterangan tidak sengketa ini, pemohon dapat mengajukan surat pernyataan tersebut kepada lurah setempat untuk diketahui.

Di kelurahan, untuk mendapatkan bukti bahwa surat tersebut telah diketahui oleh lurah, pemilik tanah yang akan digunakan ini dapat mengajukan permohonan dengan melampirkan bukti kepemilikan tanah yang dimilikinya dan keterangan dari RT/RW setempat. Pihak kelurahan akan memproses urat permohonan tersebut, apabila surat permohonan dan dokumen penunjang lainnya dinilai cukup, maka lurah akan langsung menandatangani surat keterangan tidak sengketa. Pelayanan ini biasanya tidak dipungut biaya.

3. Keterangan dan peta rencana kota

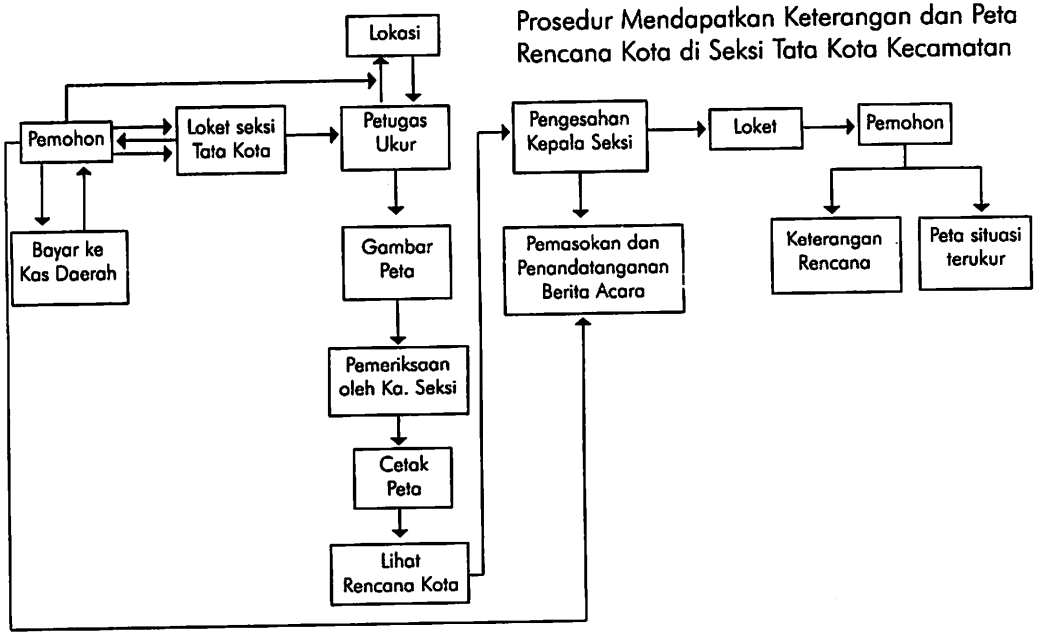
Dokumen keterangan dan peta rencana kota merupakan dokumen yang dapat mengetahui apakah rumah atau bangunan yang akan didirikan tersebut

telah memenuhi aspek planologi atau tidak. Yang dimaksud dari keterangan dan peta rencana kota adalah surat keterangan tentang rincian rencana pengaturan pemanfaatan ruang kota dari sebidang tanah yang dimohon, dengan lampiran Peta Rencana Kota skala 1:1000.

Dari dokumen tersebut akan diketahui kondisi lokasi tanah yang dimohon dalam peta rencana kota berupa:

a. Peruntukan tanahnya dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW),
b. Garis Sempadan Jalan (GSJ). Di mana yang dimaksud dengan GSJ ini adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
c. Garis sempadan Bangunan (GSB). Di mana yang dimaksud dengan GSB ini adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota.
d. Koefisian Lantai Bangunan (KLB). Di mana yang dimaksud dengan KLB ini adalah perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota.
e. Koefisian Dasar Bangunan (KDB). Di mana yang dimaksud dengan KDB adalah perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota.

Prosedur Mendapatkan Keterangan dan Peta Rencana Kota di Seksi Tata Kota Kecamatan



f. Ketinggian bangunan dalam lapis/lantai.
g. Tipe bangunan (T=Tunggal/D=Deret/ G=Ganda)
h. Perpetakan

Untuk mendapatkan dokumen tersebut, anda harus mengajukan permohonan kepada Seksi Tata Kota yang ada di kecamatan tempat tanah tersebut berada. Dokumen yang harus diserahkan dalam pengurus permohonan tersebut adalah:

a. Fotokopi Surat Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah yang telah dilegalisasi baik berupa:
   - Sertifikat Tanah
   - Surat Tanah Girik atau Milik Adat
   - Akte Jual Beli
   - Kartu Kavling.
b. Fotokopi tanda Bukti Lunas PBB tahun berjalan.
c. Fotokopi KTP / SIM / Indentitas lainnya yang sah dari pemilik tanah perorangan.
d. Peta Situasi Terukur (PST) bila telah dimiliki dan masih dinyatakan berlaku sebanyak 12 lembar.

Khusus untuk Peta Situasi Terukur, apabila tidak memiliki atau peta yang dimiliki dinyatakan tidak berlaku, maka anda harus memohon kembali kepada Seksi Tata Kota Kecamatan untuk melakukan pengukuran terhadap tanah yang anda miliki tersebut.

Biaya yang dibebankan kepada pemohon untuk

mendapatkan keterangan dan peta rencana kota, terdiri dari komponen:

a. Biaya pengukuran

No	Luas Tanah	Biaya Rp
1	Luas sampai dengan 100 m2	30.000
2	Luas lebih dari 100 m2 sampai dgn 200 m2	40.000
3.	Luas lebih dari 200 m2 sampai dgn 300 m2	50.000
4	Luas lebih dari 300 m2 sampai dgn 400 m2	60.000
5	Luas lebih dari 400 m2 sampai dgn 500 m2	70.000
6	Luas lebih dari 500 m2 sampai dgn 1.000 m2	100.000
	Luas lebih dari 1.000 m2 dikenakan retribusi sebesar Rp 100.000,-	
7	dan setiap kelebihan kelipatan luas sampai dgn 1.000 m2	150.000
8	Pengukuran waterpass tiap 1 km/panjang	300.000
9	Pengukuran countour/garis tinggi dengan interval beda tinggi maksimal 0,5 m, tiap 100 M2 dikenakan retribusi	30.000
10	Pengukuran opname jalan, saluran dan jaringan utilitas dikenakan retribusi tiap m.	100

b. Biaya pelayanan ketentuan rencana kota

No	Jenis Peruntukan	Kode	Luas Tanah Min (m2)	Tarif (Rp)	Kelebihan luas dari kolom 4 berlaku tarif
1	Wisma Sngt. Kecil	Wsk	< 60	2.000	Per unit hunian
2	Wisma kecil	Wke	60 < ... < 200	5.000	Per unit hunian
3	Wisma sedang	Wsd	200 < ... < 400	10.000	Per unit hunian
4	Wisma besar	Wbs	400 < ... < 500	10.000	Kelipatan penuh dari 500 m2

c. Biaya pelayanan pematokan untuk penerapan rencana kota (ada tabel)

No	Jenis Peruntukan	Luas Tanah Min (m2)	Tarif (Rp)	Unit/Kav/Petak	Kelebihan luas dari kolom 3 berlaku tarif
1	Wisma Sngt. Kecil	< 60	50.000	Per unit hunian	
2	Wisma kecil	60 < ... < 200	10.000	Per unit hunian	
3	Wisma sdg	200 < ... < 400	20.000	Per unit hunian	
4	Wisma besar	400 < ... < 500	30.000	Per unit hunian	
		500 < ...			Kelipatan penuh dari 100 m2

d. Biaya pelayanan perencanaan tata letak bangunan

No	Jenis Peruntukan	Luas Tanah Min (m2)	Tarif (Rp)	Unit/Kav/Petak	Kelebihan luas dari kolom 3 berlaku tarif
1	Wisma Sngt. Kecil	< 60	50.000	Per unit hunian	
2	Wisma kecil	60 < ... < 200	10.000	Per unit hunian	
3	Wisma sdg	200 < ... < 400	20.000	Per unit hunian	
4	Wisma besar	400 < ... < 500	30.000	Per unit hunian	
		500 < ...			Kelipatan penuh dari 100 m2

Waktu yang dibutuhkan untuk memproses permohonan sampai didapatkannya dokumen rencana kota ini adalah 15 hari kerja, yang terdiri atas:

- Pengukuran Situasi Tanah : 7 hari
- Keterangan Rencana Kota : 4 hari
- Rencana Tata Letak Bangunan : 4 hari

4. Gambar rancangan Arsitektur Bangunan minimal tujuh set

Rancangan arsitektur bangunan diperlukan untuk mengetahui aspek teknis dari pembangunan rumah atau bangunan tersebut baik berupa tinggi serta luas bangunan, tampak depan, samping, atas dan penataan ruang dalam dan luar dari bangunan tersebut. Untuk mendapatkan rancangan arsitektur bangunan ini, khususnya bagi bangunan rumah tinggal, pemohon IMB dapat saja menggunakan jasa profesional dari seorang arsitek. Namun tentunya diperlukan biaya yang tidak sedikit. Bagi pemohon IMB yang tidak memiliki cukup dana setidaknya dapat menggunakan juru gambar yang telah memiliki lisensi untuk menggambar rancangan tersebut. Juru gambar ini secara fungsi kerjanya tetap bisa disamakan dengan tenaga arsitek, hanya latar belakang pendidikannya saja yang membedakan jauh antara kedua profesi tersebut.

Bagi pemohon IMB yang tidak menggunakan jasa arsitek dan ingin membangun sendiri rumah atau bangunan yang diinginkan, juru gambar ini dapat dengan mudah ditemui di Kantor Seksi P2B Kecamatan atau di Kantor Suku Dinas P2B Kotamadya tempat si pemohon tinggal. Untuk biaya, biasanya sangat tergantung pada negosiasi antara pemohon dengan juru gambar tersebut. Yang perlu diingat besarnya harga rancangan tersebut sangat tergantung dari tingkat kesulitan desain dari rumah atau bangunan

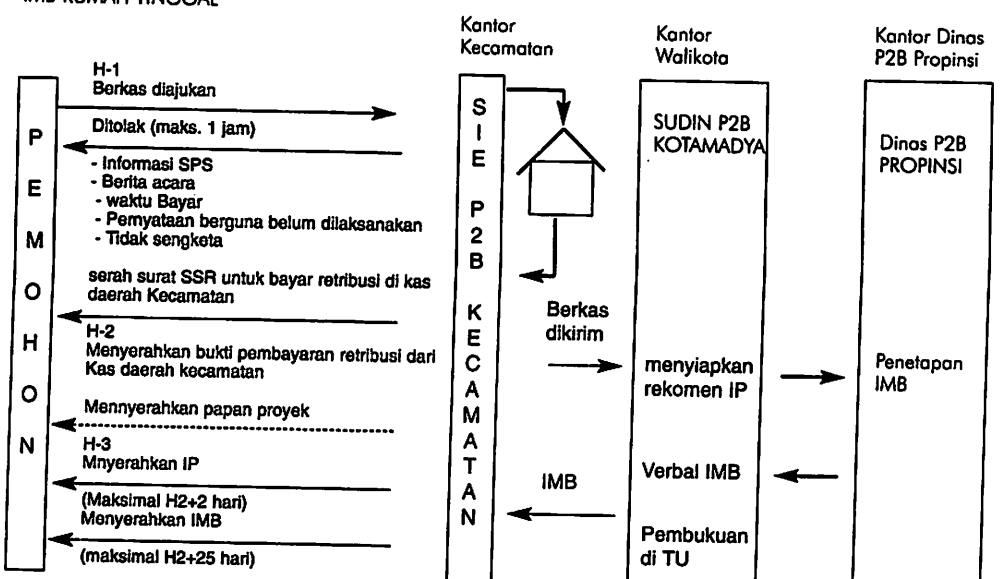
yang akan dibangun. Jangan lupa tanyakan terlebih dahulu apakah juru gambar tersebut telah memiliki lisensi atau tidak untuk menggambar rancangan ini berdasarkan standar rancangan arsitektur untuk IMB. Sebab kalau-kalau ternyata juru gambar ini tidak memiliki lisensi, gambar rancangan anda pasti akan menemui kesulitan untuk memenuhi aspek teknis dalam mengurus IMB ini.

Bisa juga bagi pemohon IMB, menyerahkan pembuatan rancangan arsitektur bangunan ini kepada kontraktor atau pemborong yang ditunjuk oleh pemohon untuk membangun rumah atau bangunan yang dikehendaki dari tahap awal rancangan sampai bangunan tersebut selesai. Biasanya untuk biaya untuk pembuatan gambar ini, sudah termasuk dalam keseluruhan biaya pembangunan yang diajukan oleh kontraktor atau pemborong. Pemohon tinggal bernegosiasi dengan kontraktor atau pemborong tersebut untuk biaya keseluruhan pembangunan ini.

Setelah dokumen-dokumen yang dibutuhkan telah dipenuhi oleh pemohon, maka langkah kedua yang harus dilakukan adalah menyerahkan kembali permohonan beserta dokumen yang dilampirkan tersebut ke loket pelayanan seksi P2B Kecamatan untuk dilanjutnya ke prosedur berikutnya. Dalam proses pemeriksaan permohonan tersebut, akan dilakukan pengecekan dokumen-dokumen tersebut, apakah permohonan tersebut telah memenuhi berbagai aspek yang telah ditentukan atau tidak untuk diberikan IMB.

Pengecekan tersebut juga dilakukan secara langsung ke lokasi pembangunan, untuk mengetahui apakah kegiatan pembangunan tersebut sudah dimulai atau belum. Bagi permohonan yang diajukan setelah pembangunan dilakukan, maka akan dikenakan denda yang ditentukan berdasarkan pelanggaran yang dilakukan. Yang patut diketahui dari proses pemeriksaan di lapangan ini adalah proses dilakukan oleh petugas lapangan di seksi P2B Kecamatan yang bertanggung jawab di masing-masing kelurahan. Kadangkala ketidakhadiran petugas di lapangan ini karena sedang berada di lapangan atau di luar kantor dapat menjadi penghalang lamanya pengurusan IMB.

PROSES PELAYANAN
IMB RUMAH TINGGAL



Setelah keterangan lapangan didapat, maka petugas loket akan menghitung keseluruhan biaya yang harus dibayar. oleh pemohon. Untuk itu, pemohon akan diberikan surat perintah setor (SPS) yang harus dibayarkan ke kas daerah yang ada di kantor kecamatan. Komponen biaya yang harus dibayar oleh pemohon IMB ini terdiri atas:

1. Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP) untuk pelayanan pengawasan bangunan. Retribusi ini dikenakan bagi kegiatan pembangunan yang dilakukan setelah izin diberikan.
   - Besarnya RPP untuk setiap bangunan tidak sama. Penentuan besarnya RPP yang harus dibayar diperhitungkan berdasarkan peruntukan, luas bangunan, ketinggian bangunan, dan kelompok bangunan serta harga satuan retribusi disesuaikan dengan jenis bangunan.
   - Besarnya RPP dapat dihitung menurut jenis kegiatan:
     - Bangunan baru tanpa pelanggaran:
       RPP= luas bangunan x harga satuan retribusi per m2
     - Perbaikan bangun-bangunan yang tidak dapat dihitung besar/luasnya:
       RPP= 1,75% x biaya perbaikan
     - Perbaikan bangunan lama sebagian atau seluruhnya tanpa mengubah struktur bangunan utamanya:
       RPP= 25% x luas bangunan x harga satu-

an retribusi per m2
- Pembongkaran bangunan:
  RPP= 1,75% x biaya pembongkaran

2. Retibusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT) untuk pelayanan pengawasan bangunan tambahan. Retribusi ini dikenakan bagi kegiatan pembangunan yang telah dilakukan sebelum izin IMB.
   - RPBT dikenakan untuk pelayanan pengawasan bangunan tambahan di luar ketentuan yang telah ditetapkan dan dikenakan pada saat permohonan IMB
   - Adapun besarnya RPBT yang harus dibayar ini dihitung berdasarkan rumus:

RPBT=F x LP/LT x RPP atau RPBT = F x Persentase x RPP

LP= luas pemanfaatan lebih
LT= luas total bangunan
F= koefisien pemanfaatan lebih;
Di mana koefisien pemanfaatan lebih (F) adalah koefisien jenis kelonggaran (F1) kali koefisien jenis bangunan (F2):

$$F = F1 \times F2$$

Besarnya koefisien jenis kelonggaran (F1) adalah:
F1= 1, untuk kelonggaran sebagai berikut:
- Tidak memenuhi jarak bebas atau;

- Luas tanah yang dikuasai tidak/belum sesuai luas satuan kavling atau;
- Luas tanah yang dikuasai belum sesuai luas satuan kavling atau ;
- Luas tanah yang dikuasai belum memenuhi syarat minimum luas setiap jenis peruntukan tanah atau;
- Tidak memenuhi persyaratan khusus atau;
- Membangun tanpa/sebelum ada izin

F1= 2, untuk kelonggaran; tidak sesuai perpetakan tanah yang mengakibatkan pemecahan/penyatuan satuan kavling. Besarnya koefisien jenis bangunan(F2) adalah:

- F= 1 untuk perumahan kecil
- F2= 2 untuk perumahan sedang
- F3= 3 untuk perumahan besar
- F2= 1 untuk bangunan bersifat sementara
- F2= 2 untuk bangunan -bangunan yang dimohonkan tersendiri
- F2= 1 untuk perbaikan/perubahan bangunan bagi semua jenis bangunan

Contoh penghitungan biaya retribusi:

Misal: bangunan rumah tinggal dengan peruntukan Wisma besar tunggal (Wbs/T) dengan data:

1) luas bangunan = 540 m2
2) luas perkerasan = 120 m2
3) panjang pagar = 80 m2

Maka RPP:

Bangunan	= 540 m2 x Rp 6000,- =	Rp 3.240.000
Perkerasan	= 120 m2 x Rp 1000,- =	Rp 120.000
Pagar	= 80 m2 x Rp 1000,- =	Rp 80.000
Jumlah RPP		= Rp 3.440.000

RPBT = Rp. 0,- (karena sesuai dengan IMB)
Retribusi IMB yang harus dibayar
= RPP + RPBT
= Rp. 3.440.000,- + 0
= Rp. 3.440.000

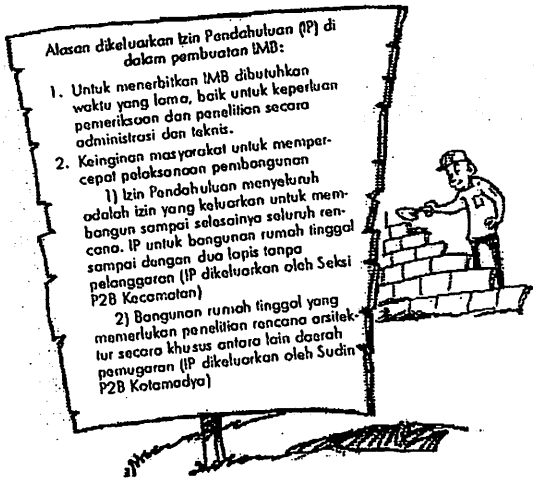
Keterangan:
1. Retribusi untuk perumahan besar (luas bangunan ...> 200 m2) = Rp 6.000,-/m2
2. Retribusi untuk perkerasan = Rp 1000,-/m2
3. Retribusi bangunan-bangunan (pagar) = Rp. 1000,-/m2

TIPS

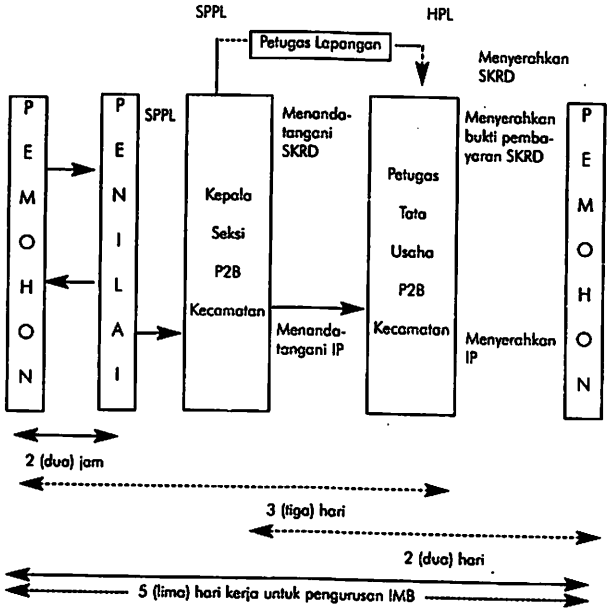
1. Mintalah setiap rincian pengeluaran yang harus anda keluarkan. Jangan anda bayar di luar ketentuan yang sudah ada.
2. Mintalah semua bukti pembayaran yang anda bayar untuk pengurusan IMB anda. Bila ada pihak yang tidak mau menyerahkan bukti tersebut, hati-hati, mungkin itu salah satu bentuk pungli yang anda hadapi. Catat identitas petugas itu dan laporkan langsung kepada Kepala Suku Dinas P2K di Kantor Walikota setempat.

Dari SPS yang didapat, pemohon IMB membayar retribusi di kas daerah yang ada di kantor kecamatan. Setelah membayar, pemohon akan mendapat bukti pembayaran retribusi yang harus diserahkan kembali ke loket pelayanan Seksi P2B Kecamatan.

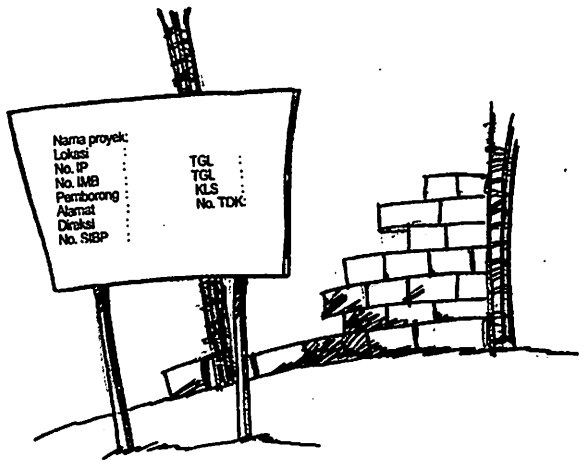
Tahap selanjutnya setelah bukti pembayaran diterima petugas loket, maka berkas permohonan selanjutnya akan diproses untuk diterbitkannya Izin Pendahuluan (IP) oleh Kepala Seksi P2B Kecamatan. Selanjutnya IP ini dapat digunakan oleh pemohon IMB untuk memulai pembangunan tanpa harus menunggu selesainya IMB.



Prosedur Pembuatan Izin Pendahuluan pada Seksi P2B ecamatan



Sebelum IP diberikan, pemohon akan mendapat Papan Proyek yang harus dipasang di lokasi pembangunan sebagai bukti bahwa pembangunan yang dilakukan, telah mendapatkan izin dari pemerintah daerah.



TIPS

1. Ingat! Anda sudah bisa membangun dengan IP, meskipun umumnya hanya 25 hari.
2. Pasanglah papan proyek di tempat yang mudah dilihat, agar anda tidak diganggu oleh petugas kelurahan.
3. Ingat! Pembangunan atau renovasi rumah anda dapat dilakukan cukup dengan Izin Pendahuluan. Proses IMB yang lama tidak membuat anda menunda pembangunan rumah anda. Namun IP anda hanya berumur 25 hari, selama IMB belum ada, hati-hati dengan petugas dari kelurahan yang mengusik pembangunan anda.

Untuk melanjutkan proses pembuatan IMB tersebut, Seksi P2B Kecamatan kemudian mengirimkan berkas permohonan ke Suku Dinas P2B Kotamadya untuk mendapatkan penetapan IMB dari Dinas P2B Propinsi atas nama gubernur Propinsi DKI. IMB yang telah disetujui kemudian dibukukan pada Suku Dinas P2B Kotamadya yang selanjutnya diberikan kepada pemohon melalui loket pelayanan Seksi P2B Kecamatan.

SK IMB yang diberikan kepada pemohon dapat terbagi menjadi beberapa jenis tergantung dari penilaian terhadap ketentuan teknis dan planologis. Jenis-jenis SK-IMB yang dikeluarkan terdiri atas:

1. IMB, apabila rencana bangunan/bangun-bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan teknis dan planologis;
2. IMB bersyarat, apabila rencana bangunan/ bangunan-bangunan dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis;
3. IMB bersyarat sementara, apabila rencana bangunan/bangun-bangunan terletak di daerah perbaikan kampung/MHT dan atau dibuat dari bahan/material dengan tingkat permanensi sementara;
4. IMB bersyarat sementara berjangka, apabila rencana bangunan/bangun-bangunan berdasarkan penilaian teknis dan planologis hanya diberikan untuk digunakan dalam jangka waktu terbatas.

5. Izin Khusus/Keterangan Membangun

Izin Khusus/Keterangan Membangun ini diterbitkan oleh Suku Dinas terhadap permohonan:

a. Penambangan bangunan/bangun-bangunan yang telah memiliki IMB dengan batasan sebagai berikut:

1) Untuk jenis bangunan rumah tinggal yang menambah ruang, dibatasi 30% dari luas bangunan lama dengan luas penambahan maksimal 250 m2.

2) Untuk jenis bangunan rumah tinggal yang menambah tingkat/pemanfaatan lantai atap, dibatasi 50% dari luas tanah atap dengan luas penambahan maksimal 250 m2;

3) Untuk jenis bangunan sosial dan bangunan usaha yang menambah ruang untuk penggunaan utama dan atau fasilitas penunjang, dibatasi 20% dari luas bangunan lama dengan luas penambahan maksimal 500 m2.

4) Untuk jenis bangunan sosial dan bangunan usaha yang menambah tingkat/pemanfaatan lantai atap, dibatasi 50% dari luas tanah atap dengan luas penambahan maksimal 500 m2;

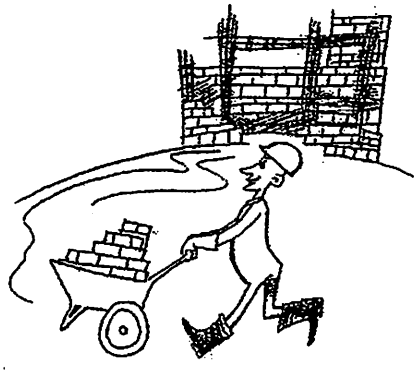
5) Untuk jenis bangunan industri dan pergudangan yang menambah ruang untuk

penggunaan bangunan utama dan atau fasilitas penunjang dibatasi 20% dari luas bangunan lama dengan luas penambahan maksimal 500 m2.

6) Untuk jenis bangunan industri dan pergudangan yang menambah tingkat termasuk mezanine, dibatasi 50% dari luas lantai di bawahnya dengan luas penambahan maksimal 500 m2.

b. Perubahan bangunan yang tidak berarti berupa perubahan interior, perbaikan atap, penggantian komponen bangunan dan sejenisnya yang telah memiliki IMB dengan tetap mempertimbangkan segi arsitektur dan lingkungan;

c. Pembangunan pagar, pos jaga, rumah contoh (*mock up*), bedeng kerja proyek, papan reklame, perkerasan dan pembongkaran bangunan/bangun-bangunan;



d. Pembangunan bangunan rumah tinggal dan atau bangunan umum sementara pada lokasi yang ditetapkan gubernur atau walikotamadya, sebagai penampungan kegiatan usaha sementara atau pemukiman sementara yang rencana kotanya belum dilaksanakan;
e. Perbaikan dan penyesuaian bangunan yang terpotong akibat pelebaran jalan, jalur sungai, jalur kereta api atau sejenisnya dan kondisi lapangan belum sesuai dengan rencana kota.

IMB-nya sendiri diterbitkan oleh Dinas P2B Propinsi berupa Surat Keputusan Kepala Dinas atas nama gubernur dengan lampiran:

1. Keterangan dan Peta Rencana Kota
2. Gambar Arsitektur
3. Perhitungan dan gambar struktur dan atau instalasi dan perlengkapannya
4. Bukti Pengawasan Pelaksanaan Bangunan

TIPS

1. Ingat! IMB diperlukan jika anda membangun atau merenovasi rumah anda dengan perubahan yang cukup besar. Bila anda hanya mengganti genteng bocor, mencat rumah dengan memperbaikan yang relatif sederhana anda tidak membutuhkan IMB. Pastikan renovasi rumah anda tidak mengganggu tetangga samping rumah kiri kanan dan depan belakang anda. Tumpukan pasir didepan rumah anda dan tumpukan kayu-kayu bekas yang sembarang, mengundang petugas P2K kecamatan untuk mendatangi rumah anda dan menanyakan izin tersebut.

2. Jika anda ingin membangun rumah dan merenovasi besar-besaran rumah anda, pastikan bahwa anda memiliki cukup waktu untuk menempuh semua perizinan yang harus dilalui untuk mendapatkan IMB anda.
3. Awas! Lamanya anda mngurus IMB kadang-kadang disebabkan oleh faktor instansi pemerintah lainnya yang mengeluarkan dokumen pendukung dari persyaratan yang harus anda penuhi. Berdasarkan pengalaman, mengurus surat tanah di kantor pertanahan memakan waktu paling lama dari proses pelayanan.

3. Apa yang terjadi bila kita tidak memiliki IMB?

Kegiatan pembongkaran rumah atau bangunan yang terjadi di wilayah Jakarta ini, mungkin sudah pernah kita dengar sebelumnya. Pemda dengan alat beratnya menongkrongi rumah atau bangunan yang melanggar izin atau bahkan tidak punya izin sama sekali bersiap untuk memulai pembongkaran setelah acapkali diperingati. Jelas upaya Pemda ini menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi warganya. Ancaman tidak memiliki rumah tinggal tidak lagi menjadi mimpi namun telah berwujud kenyataan. Tentunya hal ini menjadi perhatian banyak pihak, agar kita sendiri tidak menjadi korban keganasan Pemda dan Hak-hak yang kita miliki pun dapat tetap terjaga.

Kegiatan penertiban bangunan, sebagai bahasa yang dikenal di kalangan Pemda, merupakan salah satu fungsi dan tugas pokok dari Dinas P2B Propinsi

DKI. Berdasarkan SK Gubernur No. 1068 tahun 1997/Petunjuk Pelaksanaan Penertiban, kegiatan membangun dan menggunakan bangunan di DKI, bahwa tindakan penertiban ini dapat dikenakan kepada setiap kegiatan tanpa izin yang meliputi:

1. Kegiatan membangun
2. Pelanggaran menggunakan bangunan
3. Pelanggaran terhadap kelayakan bangunan

Tindakan penertiban terhadap kegiatan tanpa izin tersebut dapat berupa:

1. Terhadap fisik bangunan berupa:
   a. Surat Pemberitahuan
      Surat ini dikeluarkan dengan maksud agar pelaku pembangunan melaksanakan isi surat pemberitahuan, bahwa pemilik bangunan harus mengurus izin pendirian, pemakaian, atau kelayakan menggunakan bangunan.
   b. Surat Peringatan
      Surat ini dikeluarkan dengan maksud agar pelaku pembangunan mengikuti petunjuk di dalam surat peringatan
   c. Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4)
      Surat ini dikeluarkan dengan maksud agar kegiatan pembangunan segera dihentikan
   d. Segel
      Surat ini dikeluarkan dengan maksud agar seluruh aktivitas/kegiatan pembangunan pada lokasi pembangunan yang melanggar

segera dihentikan/ditutup.

e. Surat Perintah Bongkar (SPB)
   Surat ini dikeluarkan dengan maksud agar pemilik bangunan segera melaksanakan pembongkaran sendiri atas bagian-bagian bangunan yang melanggar.

f. Bongkar Paksa
   Kegiatan pembongkaran secara paksa yang dilakukan oleh petugas Pemda apabila pemilik bangunan tidak membongkar sendiri bagian-bagian yang melanggar.

2. Terhadap pelaku pembangunan dapat di kenakan:
   a. Sanksi Pidana (Yustisi)
   b. Sanksi Administrasi

Sanksi Pidana Terhadap Pemilik

"Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000.000, dengan atau tidak dengan merampas/ menyita alat-alat yang dipergunakan untuk melakukan pelanggaran" (Pasal 271 ayat 1 Perda No. 7 tahun 1991)

"Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, terhadap pelanggaran dimaksud dapat dikenakan biaya paksaan penegakan hukum seluruhnya atau sebagian". (Pasal 271 ayat 2 Perda No. 7 tahun 1991)

Sanksi Terhadap Fisik Bangunan tanpa IMB

"Selain ketentuan pidana sebagaimana pada Pasal 271, Gubernur Kepala Daerah berwenang mengeluarkan perintah untuk, membongkar, menyegel dan menghentikan dengan segera pekerjaan dan atau penggunaan atas sebagian atau seluruh bangunan, bangun-bangunan, instalasi dan perlengkapan bangunan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini (Pasal 272ayat 1 Perda No. 7 tahun 1991).

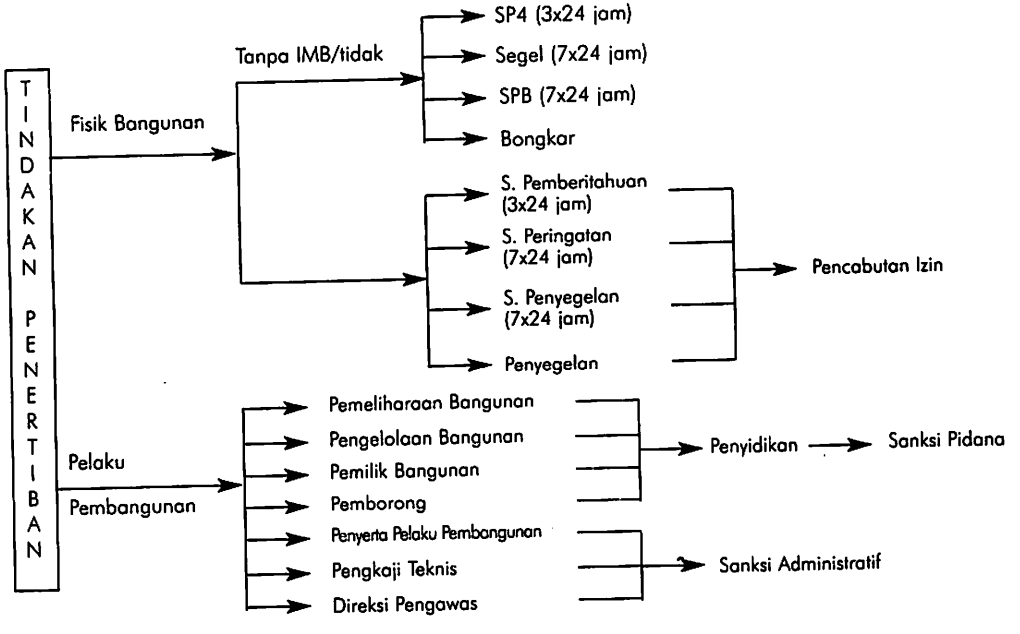
"Dalam hal dilakukan pembongkaran secara paksa, biaya pembongkaran dibebankan kepada pemilik bangunan. (Pasal 271 ayat 2 Perda No. 7 tahun 1991).

Sanksi Administratif

"Selain ancaman hukuman dan sebagaimana dimaksud pada pasal 271 dan 272, terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini 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 (Pasal 273 Perda No. 7 tahun 1991).

"Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, terhadap pelanggaran dimaksud dapat dikenakan biaya paksaan penegakan hukum seluruhnya atau sebagian". (Pasal 271 ayat 2 Perda No. 7 tahun 1991)


TINDAKAN PENERTIBAN
Fisik Bangunan
Tanpa IMB/tidak
SP4 (3x24 jam)
Segel (7x24 jam)
SPB (7x24 jam)
Bongkar
S. Pemberitahuan (3x24 jam)
S. Peringatan (7x24 jam)
S. Penyegelan (7x24 jam)
Penyegelan
Pencabutan Izin
Pelaku Pembangunan
Pemeliharaan Bangunan
Pengelolaan Bangunan
Pemilik Bangunan
Pemborong
Penyerta Pelaku Pembangunan
Pengkaji Teknis
Direksi Pengawas
Penyidikan
Sanksi Pidana
Sanksi Administratif

LAMPIRAN II

Hak Anda dan Pelayanan Publik di Bidang Tanah dan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta

Lampiran 1

ALAMAT KANTOR PELAYANAN DALAM PENGURUSAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI LINGKUNGAN PEMERINTAHAN DKI JAKARTA

DINAS PENGAWASAN
PEMBANGUNAN KOTA
Jl. Taman Jatibaru No. 1 Tanah Abang
Jakarta Pusat
Telp. (021) 385.7093

SUKU DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN
KOTA JAKARTA PUSAT
Jl. Tanah Abang I Lt. 2
Telp. (021) 385.0195, 345.0782

SUKU DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN
KOTA JAKARTA UTARA
Jl. Yos Sudarso No. 27-29
Telp. (021) 494.593

SUKU DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN
KOTA JAKARTA BARAT
Puri Kembangan
Telp. (021) 582.1757, 582.5103, 582.5106

SUKU DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN
KOTA JAKARTA SELATAN
Jl. Trunojoyo No. 2
Telp. (021) 722.0846

SUKU DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN
KOTA JAKARTA TIMUR
Sentra Primer Timur Baru, Pulo Gadung
Telp. (021) 480.2046

1. Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta
   Jl. Taman Jatibaru No. 1 Jakarta Pusat. No.telp. 3440542, 3857093
2. Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kotamadya Jakarta Pusat
   Jl. Tanah Abang I/1, Jakarta Pusat. No. Telp. 3850195
3. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Gambir
   Jl. Tanah Abang I/10, Jakarta Pusat.
4. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Sawah Besar
   Jl. Krekot Jaya I/4 C, Jakarta Pusat
5. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Cempaka Putih
   Jl. Cempaka Putih Barat XXV, Jakarta Pusat
6. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Johar Baru
   Jl. Johar Baru Utara I, No. 1, Jakarta Pusat
7. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Tanah Abang
   Jl. KH. Mas Mansyur No. 130, Jakarta Pusat

8. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Kemayoran
   Jl. Serdang III, Jakarta Pusat
9. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Senen
   Jl. Stasiun Senen Lama No. 4, Jakarta Pusat
10. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Menteng
    Jl. Pegangsaan Barat No. 14, Jakarta Pusat
11. Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kotamadya Jakarta Utara
    Jl. Yos Sudarso 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, No. Telp : 4357509
12. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Koja
    Jl. Mundu No. 1, Kelurahan Lagoa, Jakarta Utara
13. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Kelapa Gading
    Jl. Boulevard Timur No. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara
14. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Tanjung Priok
    Jl. Yos Sudarso No. 2, Tanjung Priok, Jakarta Utara
15. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Cilincing
    Jl. Sungai Landak No. 7, Jakarta Utara

16. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Penjaringan
    Jl. Pluit Raya No. 5, Jakarta Utara
17. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Pademangan
    Jl. Budimulya Raya, Jakarta Utara
18. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Kepulauan Seribu
    Pulau Pramuka, Kepulauan Seribu, Jakarta Utara
19. Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kotamadya Jakarta Barat
    Jl. Raya Kembangan, Jakarta Barat. No. Telp. 5821757, 5823369
20. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Grogol Petamburan
    Jl.Tanjung Duren Raya No. 2, Jakarta Barat
21. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Palmerah
    Jl. KH. Taisir No. 2, Kel. Palmerah, Jakarta Barat
22. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Cengkareng
    Jl. Kamal Raya No. 1, Jakarta Barat
23. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Kalideres
    Jl. Peta Utara No. 26, Kalideres, Jakarta Barat
24. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Taman Sari
    Jl. Kemukus No. 2 , Jakarta Barat

25. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Kebon Jeruk
    Jl. Raya Kebun Jeruk No. 2, Jakarta Barat
26. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Kembangan
    Jl. Komp. BTN Kel. Kembangan Utara, Jakarta Barat
27. Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kotamadya Jakarta Selatan
    Jl. Trunojoyo No. 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. No. Telp : 7206184
28. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Tebet
    Jl. Prof Soepomo, Jakarta Selatan
29. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Setiabudi
    Jl. Setiabudi Barat No. 8 K, Jakarta Selatan
30. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Mampang Prapatan
    Jl. Kapt. P. Tendean, No. 9, Jakarta Selatan
31. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Kebayoran Baru
    Jl. Kerinci IX Blok E/1, Jakarta Selatan
32. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Cilandak
    Jl. KH. Muhasyim Raya, Jakarta Selatan
33. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Pasar Minggu
    Jl. Raya Ragunan No. 16, Jakarta Selatan

34. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Pesanggarahan
    Jl. Pesanggrahan Raya No. 2, Jakarta Selatan
35. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Kebayoran Lama
    Jl. Ciputat Raya, Jakarta Selatan
36. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Pancoran
    Jl. Pangadegan Timur II/2, Jakarta Selatan
37. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Jagakarsa
    Jl. Sirsak 2, Jagakarsa, Jakarta Selatan
38. Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kotamadya Jakarta Timur
    Jl. Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur. No. Telp. 4603873
39. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Matraman
    Jl. Balai Rakyat Utan Kayu, Jakarta Timur
40. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Jatinegara
    Jl. Kebun Nanas/TPU Jatinegara, Jakarta Timur
41. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Duren Sawit
    Jl. Swadaya 8/4 Duren Sawit, Jakarta Timur
42. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Pulo Gadung
    Jl. Pulomas Barat VI, Jakarta Timur

Jl. Pulomas Barat VI, Jakarta Timur

43. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Cakung
    Jl. Raya Bekasi Km. 23, Jakarta Timur
44. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Makasar
    Jl. Lembur I, Jakarta timur
45. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Ciracas
    Jl. Pengantin Ali No. 9, Ciracas , Jakarta Timur
46. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Cipayung
    Jl. Raya Hankam No. 11, Jakarta Timur
47. Sie Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Pasar Rebo
    Jl. Raya Bogor Km. 27, Jakarta Timur.

Lampiran
RETRIBUSI PENGAWASAN PEMBANGUNAN KOTA

Tabel 1
Bangunan Rumah Tinggal

JENIS BANGUNAN	LUAS BANGUNAN (LB)		
	0<LB,100M	100M<LB≤200M	LB>200 M
Perumahan kecil a. Rumah kecil b. Rumah sederhana c. WKC (T/D)	Rp 400.00/ m2	Rp 3.000.00/ m2	Rp 5.000.00/ m2
Perumahan sedang a. Rumah sedang b. Wisma s.d 2 lantai c. Wsd (T/D) d. Wtm dengan KDB 5% - 20%	Rp 3.000.00/ m2		Rp 5.000.00/ m2
Perumahan Besar-Wbs	Rp 5.000.00/ m2	Rp 5.000.00/ m2	Rp 6.000.00/ m2
Rumah susun Sederhana	Rp 400.00/ m2		

Tabel 2
Perhitungan Retribusi Pengawasan Bangunan

JENIS BANGUNAN	TARIF
a. Untuk rumah tinggal	5% dari RPH
b. Untuk bangunan sosial	10% dari RPH
c. Untuk bangunan industri/pergudangan	10% dari RPH
d. Untuk bangunan perdagangan/pertokoan	15% dari RPH
e. Untuk bangunan bersifat sementara	5% dari RPH
f. Untuk bangunan-bangunan	5% dari RPH

Tabel 3
Retribusi Minimum
Pelayanan Pengawasan Pembangunan Kota

JENIS BANGUNAN	TARIF (Rp)
1. Bangunan perumahan	
a. Perumahan kecil	50.000,00
b. Perumahan sedang	75.000,00
c. Perumahan besar	100.000,00
d. Rumah susun sederhana (RSS)	50.000,00
2. Bangunan sosial	
a. Bangunan tempat ibadah	00,00
b. Bangunan bukan tempat ibadah	100.000,00
3. Bangunan sosial	
a. Industri pergudangan	150.000,00
b. Perdagangan/perkantoran	200.000,00
4. Bangunan sementara	50.000,00
5. Bangunan-bangunan yang dimohonkan tersendiri	50.000,00

Harga Satuan
Retribusi untuk Bangunan-bangunan

BANGUNAN	Harga satuan Retribusi (RP)
1. Pagar perkarangan dan tanggul/turap	1.000/M2
2. Awning atau yang sejenisnya	2.500/M2
3. Perkerasan (tidak termasuk peti kemas)	1.000/M2
4. Klm renang/kolam pengolah air/bak penyimpan air	4.000/M2
5. Gapura, gardu juga luas maksimum 2 m2. Selebihnya dihitung	50.000/unit 5.000/M2
6. Pondasi Mesin (di luar bangunan)	50.000/unit
7. Jembatan/lift (Untuk servis kendaraan)	100.000/unit
8. Jembatan jalan (Kompleks)	50.000/unit
9. Menara bakar/cerobong asap tinggi mask 5 m	25.000/unit
10. Menara penyimpanan air (kap, Maks. 5m)	25.000/unit
11. Menara antena & sejenisnya (tinggi Maks. 1 m3)	50.000/unit
12. Gardu listrik, ruang trafo, dan panel luas maksimal 10 m2. Selebihnya dihitung	100.000/unit 5.000/unit
13. Reklame minimal/sekurang-kurangnya 1,75% diari biaya pembuatan	1,75% dari biaya pembuatan 100.000,00/unit
14. Monumen persil dan pekarangan	50.000/unit
15. Lapangan olahraga dengan perkerasan: Komersil Non Komersil	2.500/M2 00,00
16. Lapangan olah terbuka dengan perkerasan: Komersil	1.000/M2

DAFTAR SINGKATAN

BPHTB	:	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
F	:	Koefisien Pemanfaatan Lebih
F1	:	Koefisien Jenis Kelonggaran
F2	:	Koefisien Jenis Bangunan
GSB	:	Garis Sempo dan Bangunan
GSJ	:	Garis Sempo dan Jalan
HGB	:	Hak Guna Bangunan
HGU	:	Hak Guna Usaha
IMB	:	Izin Mendirikan Bangunan
IP	:	Izin Pendahuluan
KDB	:	Koefisien Dasar Bangunan
KLB	:	Koefisien Lantai Bangunan
KTP	:	Kartu Tanda Penduduk
LP	:	Hak Pemanfaatan Lebih
LT	:	Hak Total Bangunan
PBB	:	Pajak Bumi dan Bangunan
Pemda DKI Jakarta	:	Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta
PST	:	Pada Situasi Terakhir
RPP	:	Retribusi Pengawasan Pembangunan
RPBT	:	Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan
RTRW	:	Rencana Tata Ruang Wilayah
SIM	:	Surat Izin Mengemudi
SKPH	:	Surat Keputusan Pemberian Hak

SP4	: Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan
SPB	: Surat Perintah Bongkar
SPS	: Surat Perintah Setor
UU	: Undang Undang