

**ANALISIS PERATURAN TENTANG PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DALAM KAWASAN
INDUSTRI MM2100 DI BEKASI.**

TESIS

**VERA
NPM : 0606008960**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008**

**ANALISIS PERATURAN TENTANG PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DALAM KAWASAN
INDUSTRI MM2100 DI BEKASI.**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (MKN)**

Oleh :

**VERA
NPM : 0606008960**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008**

**ANALISYS of RULES ABOUT TRANSFER of LAND
RIGHTS AT MM2100 INDUSTRIAL TOWN IN BEKASI.**

THESIS

**Submitted of Fulfill the Requirement of Obtaining
Master of Notary.**

By :

**V E R A
NPM : 0606008960**



**UNIVERSITY of INDONESIA
FACULTY of LAW
MASTER of NOTARY PROGRAM
DEPOK
JULY, 2008**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : VERA
NPM : 0606008960
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisis Peraturan Tentang Peralihan Hak atas Tanah Dalam Kawasan Industri MM2100 di Bekasi.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI. 

Penguji : Farida Prihatini, SH., MH., CN. 

Penguji : Enny Koeswarni, SH., Mkn. 

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 21 Juli 2008.

PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : VERA

NPM : 0606008960

Tanda-tangan : 

Tanggal : 21 Juli 2008.

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda-tangan dibawah ini :

Nama : VERA
NPM : 0606008960
Program Studi : Magister Kenotariatan.
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

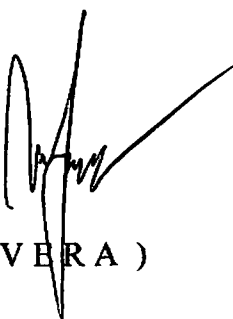
Analisis Peraturan Tentang Peralihan Hak atas Tanah Dalam Kawasan Industri MM2100 di Bekasi.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 21 Juli 2008.

Yang menyatakan,



(V E R A)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat bimbingan dan karunianya, maka penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih juga penulis tujukan kepada :

1. Prof, Ny. ARI SUKANTI HUTAGALUNG SH, MLI, selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan dalam penulisan sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan sebaik baiknya.
2. Seluruh dosen pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan ilmunya kepada Penulis sehingga wawasan penulis menjadi lebih berkembang.
3. Para staf administrasi yang selalu membantu dan menjalankan tugasnya dengan ramah.

Akhirnya terima kasih yang tak terhingga kepada keluarga yaitu mama saya tercinta, suami saya, Hartono dan anak saya yang tercinta, Vania Melati, yang telah merelakan kehilangan waktu bersama anak, istri dan ibunya, dalam penulis menyusun tesis ini.

Semoga Tuhan memberkati Bapak, Ibu dan membalas kebaikan yang Bapak, Ibu berikan kepada Penulis, dengan berkat yang berlimpah.

Depok, 2008

Penulis.



ABSTRAK

Nama : Vera
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Analisis Peraturan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Kawasan Industri MM2100 di Bekasi.

Berbagai Peraturan yang jelas tentang melaksanakan peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah dan peraturan perpajakan telah dibuat dan diberlakukan, yang tentunya berlaku juga untuk tanah dalam kawasan industri MM2100, ini belumlah cukup, masih ada peraturan-peraturan lainnya yang harus dipenuhi agar peralihan haknya bisa didaftar. Permasalahan pokok yang dianalisis adalah mengenai peraturan tentang peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri MM2100 di Bekasi, apakah ada perbedaan antara peralihan hak atas tanah secara umum dan peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri jika dilihat dari teori dan praktek dilapangan, dan dalam hal Perpajakan apakah ada perbedaan antara pajak-pajak tanah yang dikenakan dalam kawasan industri dan diluar kawasan. Untuk menjawab permasalahan tersebut, dilakukan penelitian yang bersifat yuridis normatif dengan menghimpun dan menganalisis data sekunder berupa buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, artikel dan majalah-majalah, juga dilakukan penelitian secara langsung ke lapangan yaitu dengan wawancara dan diskusi dengan pihak pengelola Kawasan Industri MM2100. Kajian tesis ini menunjukkan bahwa berbagai macam peraturan yang ada dalam tata cara peralihan yang ada atas tanah yang telah ada belum dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan peraturan peralihan hak atas tanah, ini disebabkan karena belum adanya peraturan atau diaturnya lembaga Khusus tentang jual beli, walaupun peraturan-peraturan yang menjadi dasar peralihan hak dan pendaftaran haknya telah ada, namun peraturan yang telah ada tersebut tidak dijalankan sebagaimana mestinya, masih saja ada kesimpang-siuran dalam penerapan suatu peraturan pada daerah yang satu dibandingkan dengan daerah lainnya.

Kata kunci : Analisis Peraturan.

ABSTRACT

Name : Vera
Study Program : Master of Notary
Title : Analisis of Rules About Transfer of Land Rights At
MM2100 Industrial Town in Bekasi.

Various clear Regulations regarding the implementation of transfer of right over land, land registration, and taxation regulations have been formulated and enacted, which certainly are also applicable to land in MM2100 industrial zone, this is not enough, there are still other regulations that must be fulfilled in order that the transfer of right can be registered. The main issue being analyzed is concerning the regulation regarding the transfer of right over land in MM2100 industrial zone in Bekasi, whether there is any difference between the transfer of right over land in general and transfer of right over land in industrial zone, if observed from the theory and from the practice in the field, and in the case of Taxation, whether there is any difference between land taxes imposed inside industrial zone and outside such zone. To answer such issues, being conducted normative juridical research by collecting and analyzing secondary data in the form of books, literature, statutory regulations, articles and magazines, also being conducted direct research to the field, which is by means of interview and discussion with the management of MM2100 Industrial Zone. The review of this thesis indicates that various regulations existing in the existing procedure for transfer over land are not yet sufficient to fulfill the needs of the community for regulations on the transfer of right over land, this is cause by the non existence of regulation or the absence of stipulation regarding special institution concerning sale and purchase, even though regulations which become the basis for the transfer of right and the registration of the right are already available, however, the existing regulations are not duly implemented, there remains confusion in the application of a regulation in one region compared to that of other regions.

Key words : Analisis of Rules.

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	9
C. Metode Penelitian	10
D. Sistematika Penulisan	11
BAB II. ANALISIS PERATURAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM KAWASAN INDUSTRI MM2100 DI BEKASI	
A. Pengertian dan Macam-Macam Hak Atas Tanah	13
1. Hak Milik	16
2. Hak Guna Usaha	18
3. Hak Guna Bangunan	19
4. Hak Pakai	21
B. Peraturan Yang Mengatur Tentang Kawasan Industri Serta Izin-izin Terkait	22
C. Tugas Dan Tanggung Jawab Developer Kawasan Industri	29
D. Pengertian Peralihan Hak	31
E. Tata Cara Peralihan Hak	
1. Tata Cara Peralihan Hak Secara Umum	35
2. Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Kawasan Industri	
a. Peralihan Dari Pengelola Kepada Pembeli	39
b. Peralihan Dari Penghuni Kepada Pihak Ketiga dan Seterusnya	46
c. Jenis Hak Atas Tanah Yang Akan Diperoleh Oleh Pembeli	47
F. Peraturan Yang Mengatur Tentang Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Kawasan Industri	58
G. Hal-hal Yang Harus Diperhatikan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Kawasan Industri	62
H. Analisis Efektifitas Peraturan Perundang-undangan yang Menyangkut Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Kawasan Industri	64

	Halaman
BAB III. PENUTUP	
A. Kesimpulan	75
B. Saran-saran	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bangsa Indonesia dikaruniai oleh Tuhan Yang Maha Esa tanah yang begitu luas, subur sebagai wadah atau tempat bagi bangsa Indonesia untuk melakukan semua kegiatan, kita perlu mensyukuri, melindungi dan mengelola serta melestarikannya dengan baik, sehingga dapat dimanfaatkan secara optimal dan berkelanjutan demi kelangsungan hidup yang berkualitas, untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pancasila sebagai Dasar Negara dan falsafah hidup bangsa memberi keyakinan bahwa kebahagiaan hidup dapat dicapai jika didasarkan keserasian, keselarasan dan keseimbangan baik sebagai pribadi maupun hubungan antara sesama manusia dan lingkungannya.

Pembangunan dan penguasaan tanah harus merupakan pembangunan yang berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup, yaitu pembangunan secara sadar dan terencana, yang memadukan lingkungan hidup, termasuk

sumber daya, ke dalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan. Agar pembangunan dan penguasaan tanah sebagai sumber daya alam sesuai dengan program-program pembangunan berbasiskan kerakyatan sebagaimana diamanatkan dalam Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, maka perlu diselenggarakan penatagunaan tanah yang tidak dapat dilepaskan dari pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah.¹

Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pelaksanaan pembangunan nasional digariskan kebijakan nasional di bidang pertanahan, sebagaimana dimuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945.

Adapun bunyi Pasal 33 ayat (3) berbunyi sebagai berikut:

(3) bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Penjelasan resminya :

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

¹ Arie S Hutagalung, Tebaran Pemikiran seputar masalah hukum Tanah, Cet 1. (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005) hal 49.

Penjelasan tersebut bermakna kekuasaan yang diberikan kepada Negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu meletakkan kewajiban kepada Negara untuk mengatur pemilikan dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan Negara Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.²

Berbagai bentuk hubungan hukum atas tanah yang berupa hak-hak penguasaan atas tanah memberi wewenang bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dihaki. Namun demikian pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya. Fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.

Dalam menunjang pembangunan negara Republik Indonesia peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan semakin meningkat baik sebagai tempat untuk bermukim maupun tempat untuk kegiatan usaha,

² Boedi Harsono, Hukum agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, (Jakarta : Djambatan. 2003) hal 173.

sehubungan dengan ini untuk memberi kepastian hukum dan untuk kepentingan hukum maka perlu kiranya perangkat hukum yang ada dapat dilaksanakan dan berjalan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya, yang berwenang dan peraturan tersebut berlaku efektif didalam kehidupan masyarakat.

Dalam melaksanakan cita-cita bangsa tersebut yaitu mewujudkan kemakmuran rakyat yang berkeadilan maka diperlukan pembangunan yang berkesinambungan dan merata. Untuk itu diperlukan dana atau biaya yang sangat besar, sebagai salah satu alternatifnya adalah mengikut sertakan semua lapisan masyarakat serta pengusaha, baik berasal dari Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Penanaman modal Asing (PMA). Pemerintah sangat menyadari dalam rangka pembangunan bangsa Indonesia peranan masyarakat dan penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing akan memberi sumbangan yang sangat berarti baik dalam rangka alih tehnologi, ketenagakerjaan, barang dan jasa, pajak dan lain sebagainya.

Dalam rangka mempercepat pertumbuhan industri baik untuk memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor, dipandang perlu untuk mengatur perusahaan industri secara produktif dan efisien serta perlu diciptakan keserasian langkah-langkah dalam penataan dan penanganan sehingga sasaran pembangunan industri dapat dicapai dengan cepat, tertib, teratur dan berwawasan lingkungan.

Pemerintah Negara Republik Indonesia juga telah membuka peluang bagi para investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia yaitu sejak dikeluarkan Undang-undang nomor. 1 Tahun 1967, tentang Penanaman Modal Asing (LN. 1967 No.1) dan Undang-undang Nomor. 6 Tahun 1968, tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (LN.1968 No.33) yang memberikan fasilitas-fasilitas kepada penanam modal untuk menanamkan modalnya dalam bidang industri dan Perdagangan telah membuat semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah. Sehubungan dengan itu menjadi kewajiban bagi Pemerintah untuk membantu penyediaan tanah yang diperlukan oleh pihak swasta dalam membangun proyek-proyek dengan tidak mengabaikan kewajiban memberikan perlindungan/pengayoman kepada rakyat/ pemilik tanah. Dilain pihak pemerintah memberi dorongan dengan memberikan fasilitas yang wajar kepada pihak-pihak yang secara sungguh-sungguh ikut berpartisipasi dalam pembangunan proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum termasuk bidang sarana umum dan fasilitas sosial.³

Keadaan tersebut mendorong timbulnya gagasan untuk membangun kawasan industri yang berwawasan lingkungan, tertata rapi, aman dengan segala fasilitas penunjang (sarana dan prasarana) lainnya seperti jalan, listrik, air, saluran telepon, *tempat pengolahan dan pembuangan limbah, tempat*

³ D. Soetrisno, Tata cara perolehan tanah untuk industri, cet. 1 (Jakarta : Rineka Cipta, 2004), hal 1

penampungan dan pengolahan air bersih, sehingga diharapkan perusahaan didalam suatu kawasan industri tidak melakukan pembuangan langsung limbah industri padat, cair maupun gas ke sungai atau tempat terbuka lainnya yang dapat memcemari lingkungan sekitarnya, apabila ketentuan tersebut dapat dilaksanakan dengan baik maka investor baik asing maupun lokal tertarik untuk membangun usahanya, yang pada akhirnya akan mempromosikan bahwa bangsa Indonesia memperhatikan lingkungan.

Pada tanggal 27 Oktober 1989 Presiden Republik Indonesia memutuskan dengan Keputusan Presiden nomor 53 tahun 1989 tentang Kawasan Industri dimana pada pasal 1 disebutkan Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri.

Dalam melaksanakan kebijaksanaan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan-perusahaan itu menyangkut aspek-aspek sosial, politik, psikologi dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dan berwawasan nusantara.⁴

⁴ *Ibid.*, hal 1. 2.

Dengan demikian kawasan industri yang diharapkan adalah kawasan industri yang benar-benar memiliki sarana, perasarana dan fasilitas yang baik sehingga investor lokal maupun asing tertarik untuk menanamkan modalnya dikawasan tersebut selanjutnya akan membawa dampak positif dalam membangun ekonomi Indonesia yang sedang mengalami krisis sekarang ini. Agar dapat memenuhi keinginan tersebut maka suatu perusahaan yang akan mendirikan atau membuat suatu kawasan Industri harus memenuhi beberapa persyaratan tertentu dan memperhatikan ijin ijin tertentu pula misalnya ijin lokasi, dampak lingkungan, dan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ada.

Para investor akan memilih membeli tanah dalam kawasan industri, hal ini disebabkan menurut mereka, mereka mendapatkan kepastian dan rasa aman dalam banyak hal, misalnya mereka tidak perlu lagi mengurus mengenai pengaturan limbah (karena Perusahaan Kawasan Industri berkewajiban untuk membuat AMDAL)⁵, mereka punya kepastian hak atas tanah yang akan dibeli dan ada rasa aman berusaha didalamnya karena lingkungan terjaga dengan aman tertib dan bersih baik dari gangguan preman-preman atau banyak- hal lainnya yang biasanya akan timbul jika mereka membuat usaha diluar kawasan industri.

⁵ Indonesia, Keputusan Presiden tentang Kawasan Industri., Keppres No.53 tahun 1989, Pasal 11.

Oleh karena itu juga penting harus memperhatikan bagaimana cara perolehan hak atas tanah yang akan dijadikan *kawasan industri* tersebut, hal ini perlu diperhatikan agar dikemudian hari tidak timbul sengketa atau tuntutan dari pihak lain yang menyatakan atau turut menyatakan mempunyai hak atas tanah yang dijadikan kawasan industri tersebut. Jika tanah yang dibebaskan atau dilepaskan haknya tersebut dibuat pengalihan yang baik dan benar maka tidak akan ada tuntutan apapun dikemudian hari yang menyatakan ada pihak atau pihak-pihak tertentu yang mengatakan bahwa merekalah pemilik yang sebenarnya atas tanah yang telah menjadi kawasan industri tersebut.

Pada saat seorang pembeli akan membeli tanah dalam areal kawasan industri, berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka calon pembeli akan menyelidiki dan akan mencoba mengetahui lebih banyak tentang keadaan kawasan industri tersebut baik mengenai fasilitas yang ada, kemudahan-kemudahan yang ada, harga yang ditawarkan, hak atas tanah yang akan diperoleh nantinya, apakah atas tanah dalam kawasan industri tersebut telah terbit sertifikatnya, apakah sertifikat sudah dipecah atas bidang-bidang tanah ataukah masih berupa sertifikat induk yang harus dilakukan pemecahan nantinya, bagaimana pengelola kawasan tersebut apakah kredibilitasnya bisa dipertanggungjawabkan, apakah berbagai fasilitas yang diperjanjikan dapat dipenuhi oleh pengelola, apakah segi keamanan dapat

terjamin, berapa besar biaya pemeliharaan yang dikenakan kepada para penghuninya, apakah biaya yang dikeluarkan tersebut sebanding dengan fasilitas yang akan mereka manfaatkan, berapa lama jangka waktu sertipikat hak atas tanahnya, dapatkah sertipikat hak atas tanah tersebut diperpanjang ?, berapa lama jangka waktu perpanjangan dan berapa biaya untuk perpanjangan tersebut dan lain sebagainya. Itulah beberapa pertanyaan yang biasanya akan calon pembeli tanyakan pada pengelola kawasan industri tersebut.

B. Pokok Permasalahan

- a. Apakah semua konsumen dengan jenis usaha yang mereka punyai dapat membeli tanah dalam kawasan industri ?
- b. Apa bedanya peralihan hak atas tanah secara umum dan peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri (dilihat dari teori dan praktek dilapangan) ?
- c. Menyangkut masalah Perpajakan dan biaya-biaya, adakah perbedaan antara biaya-biaya dan pajak-pajak tanah yang dikenakan dalam kawasan industri dan diluar kawasan industri ?
- d. Bagaimana efektifitas dan manfaat peraturan yang ada menyangkut persyaratan dan ijin teknis yang diperlukan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dalam suatu kawasan industri ?

Tujuan Penelitian :

Hasil dari penelitian dan pembahasan ini diharapkan bahwa masyarakat umum, para praktisi hukum, para investor dan calon investor tidak akan salah langkah dalam melakukan peralihan hak atas tanah yang berada dalam kawasan industri khususnya kawasan industri yang berada di Bekasi dan mereka lebih mengerti lagi langkah-langkah apa saja yang diperlukan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri.

C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (normative) dan lapangan (empiris), karena selain meneliti berdasarkan norma-norma hukum yang ada dalam berbagai buku dan peraturan yang ada, penulis juga melihat kenyataan yang terjadi dilapangan secara praktek (penerapan peraturan tersebut dilapangan), dengan cara penelitian lapangan dan wawancara langsung.

Tipe penelitian ini adalah penelitian yang bersifat eksplanatoris, karena penelitian ini menggambarkan suatu sebab akibat, sedangkan kalau ditinjau dari bentuknya maka tipe penelitian ini adalah diagnostic yaitu untuk mencari cara yang terbaik dalam peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri di kabupaten bekasi.

Ditinjau dari penerapannya, maka tipe penelitian ini merupakan suatu tipe penelitian yang berfokus pada suatu masalah yaitu penelitian yang dilakukan karena adanya suatu permasalahan.

Penelitian ini juga dapat digolongkan sebagai penelitian monodisipliner, karena penelitian dilakukan hanya berdasarkan pada suatu jenis ilmu pengetahuan yaitu ilmu pengetahuan hukum.

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder, dan alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan pengamatan terlibat. Studi dokumen meliputi sumber primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum, sumber sekunder berupa buku-buku, artikel majalah dan internet dan sumber tertier berupa ensiklopedi dan kamus hukum.

Seluruh data yang terkumpul selanjutnya akan dianalisis dengan metode analisis data kualitatif.

D. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini dibagi menjadi tiga bab dan dalam tiap-tiap bab terdiri dari beberapa bagian sub bab dengan perincian sebagai berikut :

Pada Bab I : Pendahuluan yang membahas mengenai dari latar belakang permasalahan perumusan masalah, tujuan

dan manfaat penulisan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Pada Bab II : Berisi pengertian dan macam-macam hak atas tanah, peraturan yang mengatur tentang kawasan industri, tugas dan tanggung jawab developer kawasan industri, pengertian peralihan hak, tata cara peralihan hak atas tanah, peraturan yang mengatur tentang perolehan hak atas tanah, hal-hal yang harus diperhatikan dalam peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri. Analisis efektifitas peraturan perundang-undangan yang menyangkut peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri.

Pada Bab III : Adalah mengenai Penutup yang merupakan kesimpulan dari analisis dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya serta saran-saran dari penulis.

BAB II

ANALISIS PERATURAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH

DALAM KAWASAN INDUSTRI MM2100 DI BEKASI

A. Pengertian dan Macam-macam Hak Atas Tanah

Menurut Hukum Tanah Nasional sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis. Tanah dalam pengertian Yuridis adalah Permukaan bumi, sedangkan hak-hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Status tanah dapat digolongkan menjadi 4 (empat) golongan, yaitu :⁶

a. Tanah Negara, yaitu tanah yang belum dilekati sesuatu hak.

Tanah Negara ada yang bebas ada yang tidak bebas. Dalam hal hal tertentu, tanah Negara dapat dimohonkan menjadi tanah hak bila memenuhi persyaratan tertentu.

b. Tanah Hak, yaitu tanah yang sudah dilekati sesuatu hak menurut UUPA maupun (bekas) hak adat. Tanah ini terdiri dari tanah

⁶ Artikel utama dari Djoko Walijatun, (bahan kuliah transaksi berjaminan Hak Tanggungan dan jaminan fidusia hal. 428 dikumpulkan oleh Prof. Ny. Arie Sukanti Hutagalung,SH, MLI.

tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat), maupun yang belum terdaftar (belum bersertipikat).

- c. Tanah Komunal, yaitu tanah masyarakat hukum adat yang belum mengalami “individualisasi” menjadi tanah hak perorangan. Tanah ini tidak dapat dinyatakan menjadi milik perorangan dan bukan pula kepemilikan bersama dalam arti beberapa orang mempunyai hak atas sebidang tanah menurut UUPA.
- d. Tanah yang telah diwakafkan atau sering disebut tanah wakaf semula adalah tanah dengan hak milik yang dipisahkan oleh pemegang haknya melalui ikrar wakaf untuk keperluan keagamaan atau sosial menurut agama Islam. Tanah yang sudah diwakafkan sudah dikeluarkan dari lalu lintas ekonomi sehingga tidak bisa lagi dialihkan, diwariskan, dihibahkan atau dijaminkan, selama-lamanya.

Hak atas tanah terdiri dari :

- a. Hak atas tanah yang primer, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara bersumber langsung dari Hak Bangsa Indonesia yaitu :
 1. Hak Milik
 2. Hak Guna Usaha
 3. Hak Guna Bangunan
 4. Hak Pakai.

b. Hak atas tanah yang sekunder, yaitu hak-hak yang bersumber pada hak pihak lain yang timbul karena adanya perjanjian yaitu :

- a. Hak Guna Bangunan
- b. Hak Pakai
- c. Hak Usaha bagi hasil
- d. Hak Gadai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Menumpang.

Telah kita ketahui Jenis-jenis Hak Atas Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 ayat(1) UUPA berbunyi :

Pasal 16

(1) Hak-hak atas Tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1)

ialah :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan dan
4. Hak Pakai.
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak Memungut hasil hutan.

8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak hak tersebut diatas yang ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Diantara berbagai macam hak tersebut diatas, Hak Milik adalah merupakan Hak yang paling kuat atas Tanah yang memberikan kewenangan kepada Pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak alih diatas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut.⁷

Dari berbagai macam hak atas tanah diatas penulis hanya akan membahas mengenai Hak atas tanah yang primer yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

1. Hak Milik.

Hak Milik dalam UUPA diatur dalam pasal 20 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 20

- (1) Hak Milik adalah Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada Pihak lain.

⁷ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, Hak-hak atas Tanah, Cet.4. (Jakarta :Kencana Prenada Media Group, April 2007) hal. 30.

Hanya orang atau badan-badan tertentu saja yang dapat mempunyai hak atas tanah dengan status hak milik semua itu diatur dalam pasal 8 UUPA dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 38 tahun 1963 yaitu pengecualian terhadap-badan-badan tertentu yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik.

Badan-badan yang ditunjuk oleh Pemerintah dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 38 tahun 1963 terdiri dari :

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor. 79 tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor. 139).
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan sosial.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas jadi jelaslah sudah bahwa tidak semua orang atau badan hukum dapat mempunyai hak atas tanah dengan status Hak Milik, hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan Badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 38 tahun

1963 tersebut sajalah yang berhak mempunyai tanah dengan status Hak Milik.

2. Hak Guna Usaha.

Pengertian Hak Guna Usaha dijabarkan dalam UUPA pada pasal 28 yang berbunyi sbb :

Pasal 28

- (1) Hak Guna Usaha adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari definisi tersebut diatas dapat diketahui bahwa yang dinamakan hak guna usaha adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Perusahaan

pertanian, perikanan atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia.

Siapa-siapa yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah dengan status Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dalam UUPA dalam pasal 30 dan pasal 31 yaitu yang dapat mempunyai hak atas tanah dengan status Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berbeda dengan Hak Milik yang tidak mempunyai jangka waktu berakhir, Hak Guna Usaha mempunyai jangka waktu berakhir yaitu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun lagi hal ini diatur dalam pasal 29 UUPA.

Apa yang terjadi setelah jangka waktu perpanjangan yang kedua berakhir ? Jika hal itu terjadi maka pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha diatas tanah yang sama. Permohonan Perpanjangan hak atas tanah dengan status Hak Guna Usaha tersebut harus dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu haknya berakhir. Pengaturan lebih lanjut tentang Hak Guna Usaha ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 40 tahun 1996 dalam pasal 4, pasal 6 dan pasal 7.

3. Hak Guna Bangunan.

Pengertian tentang Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 35

UUPA yaitu berbunyi sbb :

Pasal 35

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pihak-Pihak yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Bagi Badan hukum kedua unsur itu harus ada bersama-sama yaitu didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jika hanya salah satu unsur saja yang terpenuhi maka Badan Hukum tersebut bukanlah Subjek Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah.

Tanah-tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik

Semuanya ini diatur dalam pasal 21 PP 40 tahun 1996.

Seperti halnya Hak Guna Usaha maka Hak Guna Bangunan juga mempunyai jangka waktu berakhir yaitu 30 tahun dan dapat diperpanjang atas permohonan si Pemegang Hak untuk jangka waktu 20 tahun. Jika jangka waktu perpanjangan yang 20 tahun telah berakhir, maka si pemegang hak atas tanah dapat melakukan permohonan perpanjangan hak yang akan diberikan untuk jangka waktu maksimal 30 tahun.⁸

Dari berbagai jenis hak atas tanah yang diuraikan diatas, hanya Hak Guna Bangunan saja yang biasanya ada dan diberikan oleh Pemerintah kepada pengelola kawasan industri.

4. Hak Pakai.

Pengertian tentang Hak Pakai diatur dalam pasal 41 UUPA yaitu berbunyi sbb :

Pasal 41

⁸ Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, PP No.40 tahun 1996, LN. No. 58 tahun 1996, TLN No. 3643, Psl 35.

(1) Hak Pakai adalah Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

(2) Hak pakai diberikan :

- a. Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
- b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

(3) Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsure pemerasan.

Pihak-pihak yang boleh menjadi pemegang Hak pakai adalah Warga Negara Indonesia, Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan-Hukum yang didirikan menurut hokum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

B. Peraturan Yang Mengatur Tentang Kawasan Industri Serta Izin-izin Terkait.

Dalam rangka mempercepat pembangunan ekonomi umumnya dan pembangunan dibidang industri khususnya, dirasakan perlu menata perusahaan industri yang tertib, rapi dan teratur dengan memiliki fasilitas penunjang yang memadai sehingga diharapkan investor tertarik untuk menanamkan modalnya di Indonesia.

Untuk menarik investor masuk Indonesia selain menciptakan Kawasan Industri yang baik perlu juga menciptakan perangkat hukum yang memadai sehingga investor tersebut merasa aman dalam menanamkan modalnya berupa pembangunan kawasan industri maupun investor yang akan membangun perusahaannya didalam kawasan industri tersebut. Kemudahan-kemudahan tersebut harus diikuti dengan peraturan-peraturan yang jelas sehingga tidak akan menimbulkan penyelewengan hukum nantinya.

Telah diketahui dalam pembangunan nasional yang menjadi salah satu titik berat adalah pembangunan dibidang ekonomi, bangsa Indonesia dikaruniai begitu besar sumber daya alam yang tersebar diseluruh negeri, namun demikian sumber daya alam tersebut sampai saat ini belum begitu besar pemanfaatannya, salah satu sebabnya adalah kekurangan modal dan kekurangan ketrampilan sumber daya manusia serta pengalaman dibidang tehnologi. Oleh sebab itu dengan kehadiran modal asing sumber potensial ekonomi bisa menjadi kekuatan ekonomi yang diharapkan akan dapat mengembangkan potensi sumber daya alam yang ada serta alih tehnologi.

Kebijaksanaan dan kemudahan yang diberikan kepada investor asing juga akan meningkatkan ekspor dan impor sehingga dapat menghasilkan devisa dan dapat menghemat devisa.

Adapun yang menjadi landasan hukum bagi kawasan Industri adalah sesuai dengan Undang Undang Dasar 1945 pasal 4 ayat 1 dan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 tambahan Lembaran Negara nomor 2043, Undang-undang nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang nomor 1 tahun 1967 dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 11 tahun 1970 tentang Penanam Modal Asing, Undang Undang nomor 6 tahun 1968 dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 12 tahun 1970 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri. Undang undang Nomor.23 tentang lingkungan hidup, Peraturan Pemerintah Nomor.27 tahun 1999 tentang analisis dampak lingkungan hidup.

Selain itu terdapat peraturan pelaksanaan lainnya yaitu antara lain Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 41 tahun 1996 tentang Kawasan Industri, serta beberapa peraturan pelaksanaan lainnya antara Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 18 tahun 1989 tentang penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan Kawasan Industri dan nomor 2 tahun 1997

tentang pemberian ijin lokasi dan Hak Guna Bangunan bagi perusahaan kawasan industri dan perusahaan industri.

Dimana pada pasal 2 Keputusan presiden nomor 41 tahun 1996 disebutkan Pembangunan kawasan industri adalah untuk:⁹

- a. mempercepat pertumbuhan industri;
- b. memberi kemudahan bagi kegiatan industri;
- c. mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di Kawasan Industri;
- d. menyediakan fasilitas lokasi yang berwawasan lingkungan.

Pembangunan suatu kawasan industri tentu harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku baik menyangkut badan usaha itu sendiri maupun menyangkut ketentuan-ketentuan teknis yang harus dipenuhi, persyaratan tersebut dimaksudkan agar pembangunan kawasan industri tersebut tidak membawa efek yang dapat merugikan negara, masyarakat dan lingkungan disekitarnya. Perusahaan kawasan industri yang mengelola kawasan industri tersebut harus didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dengan kata lain perusahaan yang didirikan menurut hukum asing tidak boleh memiliki kawasan industri .¹⁰

2. ⁹Indonesia, Keputusan Presiden tentang Kawasan Industri, Keppres No. 41 tahun 1996, Psl
¹⁰ *ibid.*, Psl 5.

Dengan demikian sesuai dengan ketentuan yang menyangkut badan hukum atau perusahaan kawasan industri sebagaimana tercantum dalam pasal 5 Keppres nomor 41 tahun 1996 tentang Kawasan Industri, perusahaan dapat berbentuk:

- a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha milik Daerah (BUMD).
- b. Koperasi;
- c. Perusahaan swasta nasional;
- d. Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal Asing;
- e. Badan Usaha patungan antara badan-badan usaha tersebut dalam huruf A, huruf B, huruf C, dan huruf D.

Perusahaan yang mengadakan penanaman modal dibidang pengelolaan kawasan industri harus mengajukan *persetujuan penetapan luas tanah dari* Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat.¹¹

Apabila ijin dari Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat telah didapat maka perusahaan industri harus mengajukan *ijin lokasi*¹² kepada Kepala Kantor Pemerintah Daerah (Pemda setempat), ijin lokasi yang akan

¹¹ D. Soetrisno, Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri, cet.1 (Jakarta: Rineka Cipta, 2004) hal 72.

¹²Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang tata cara memperoleh Izin Lokasi dan Hak atas tanah bagi Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal , Permene Agr/Ka BPN No. 2 tahun 1993 pasal 1 ayat (1) jo Permene Agr/Ka BPN No.2 tahun 1997 pasal 1 ayat (3).

diberikan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintahan setempat dan apabila Ijin Lokasi telah disetujui maka perusahaan tersebut harus mengajukan ijin usaha tetap kawasan industri (Pasal 6 Keppres No.41/1996) kepada Ketua badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri Perindustrian yang berlaku 30 tahun bagi Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) dan untuk non PMA berlaku seterusnya selama masa mengelola kawasan industri.

Walaupun ijin dari Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat telah diperoleh, namun pemberian ijin lokasi untuk pembangunan suatu Kawasan Industri tetap harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II setempat.¹³ Rencana tata ruang Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II tersebut akan menjadi pedoman untuk :

- a. Perumusan kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
- b. Mewujudkan keterpaduan keterkaitan, dan kesinambungan pembangunan antar wilayah kabupaten/Kotamadya daerah Tingkat II serta keserasian antar sektor;

¹³ Indonesia, Undang-undang tentang Penataan Ruang, UU No. 24 tahun 1992, LN No. 115 tahun 1992, TLN No. 3501, Psl 22 ayat (3).

- c. Penetapan lokasi investasi yang dilaksanakan pemerintah dan atau masyarakat di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
- d. Menyusun rencana rinci tata ruang di Kabupaten/Kotamadya daerah Tingkat II;
- e. Pelaksanaan pembangunan dalam pemanfaatan ruang bagi kegiatan pembangunan .

Dalam mengajukan permohonan ijin lokasi berkas berkas yang perlu dilengkapi dan dilampirkan adalah :

1. Akta Pendirian Perusahaan yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang.
2. Nomor Pokok Wajib Pajak.
3. Gambar kasar atau Sketsa tanah yang dibuat oleh Pemohon.
4. Keterangan tentang letak, luas dan jenis tanah yang dimohon.
5. Pernyataan bermaterai cukup tentang kesediaan untuk memberikan ganti rugi atau penyediaan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang terkena rencana proyek pembangunan
6. Uraian rencana proyek yang akan dibangun.

Selain itu Perusahaan Kawasan Industri harus membuat Analisa Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 29 tahun 1986 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan.

Perusahaan kawasan Industri wajib melakukan kegiatan :

1. Penyediaan/penguasaan tanah
2. Penyusunan rencana tapak tanah
3. Rencana teknis kawasan
4. Penyusunan analisa Mengenai Dampak Lingkungan.
5. Penyusunan tata tertib Kawasan Industri
6. Pematangan tanah
7. Pemasaran kaveling industri
8. Pembangunan serta pengadaan prasarana dan sarana penunjang termasuk pemasangan instalasi / peralatan yang diperlukan.¹⁴

Setelah permohonan ijin lokasi kawasan industri disetujui maka perusahaan kawasan industri harus siap untuk menyediakan tanah atau melakukan proses perolehan tanah yang dilakukan dengan penyerahan hak atau pelepasan hak yang kemudian diikuti permohonan Hak Baru atas nama perusahaan kawasan industri yang bukti haknya akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat adalah berupa sertipikat Hak Guna Bangunan berupa sertipikat induk yaitu sertipikat atas semua hamparan tanah yang luasnya tercantum dalam sertipikat tersebut.

C. Tugas dan Tanggung Jawab Developer Kawasan Industri

¹⁴ Indonesia. Keputusan Presiden tentang Kawasan Industri, Keppres Nomor 41 tahun 1996, Psl. 8.

Sebagai pengelola, kawasan industri mempunyai hak untuk menagih uang pemeliharaan setiap bulannya sesuai kesepakatan yang ada. Selain itu pengelola berhak untuk meminta penghuninya mentaati setiap peraturan yang ada dalam kawasan industri, entah mengenai limbah pembuangan, sampah, kebersihan, keamanan dan ketertiban umum, pelaporan terhadap setiap kegiatan besar yang akan dilaksanakan dalam areal kawasan industri tersebut dan lain sebagainya.

Sedangkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pengelola adalah selain semua ijin-ijin yang diperlukan oleh suatu kawasan industri harus dipenuhi dan dimiliki, ada kegiatan yang harus dilakukan oleh perusahaan kawasan industri¹⁵ yaitu:

- a. Penyediaan/penguasaan tanah.
- b. Penyusunan Rencana tapak tanah.
- c. Rencana teknis kawasan.
- d. Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.
- e. Penyusunan Tata Tertib Kawasan Industri.
- f. Pematangan tanah.
- g. Pemasaran Kaveling Industri.

¹⁵ *Ibid*, pasal 8

Disamping hal tersebut diatas, kawasan industri mempunyai kewajiban harus tetap menjaga kebersihan, keamanan, lingkungan dan kelancaran setiap usaha perusahaan tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun juga, memberitahukan setiap ada perubahan kenaikan biaya pemeliharaan dengan alasan yang jelas, menyediakan dan memelihara semua fasilitas yang ada, memenuhi semua fasilitas yang diperjanjikan, membantu semaksimal mungkin terhadap setiap masalah yang dihadapi oleh penghuni sehubungan dengan areal kawasan industri, menjadi konsultan dalam setiap hal yang diperlukan, menyediakan listrik, telepon, air, sarana jalan yang baik dan lain sebagainya.

D. Pengertian Peralihan Hak

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak pemilikan sebidang atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena suatu perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan memindahkan hak atas tanah kepada Pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas Tanah).¹⁶

¹⁶ Irene Eka Sihombing, Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Cet. 1. (Jakarta : Universitas Trisakti, September 2005) hal. 56.

Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas sebidang atau beberapa bidang tanah tersebut bisa terjadi karena :

- a. pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya,
- b. hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada pihak lain.
- c. Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara Jual Beli banyak tergantung dari status Subjek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka acara Jual Beli tidak bisa di laksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek cara peralihan hak dengan jual beli adalah cara yang paling banyak ditempuh.¹⁷
- d. Tukar menukar antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga

¹⁷ Arie S Hutagalung. Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan), Cet.1. (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, April 1999) hal 112.

tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.

- e. Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa nama sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka milik bersama-sama.
- f. Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- g. Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah Subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
- h. Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah di eksekusi lalu mau dijual.

- i. Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.

Setelah dibuatkan akta peralihan hak atas perbuatan hukum tersebut diatas, maka perbuatan hukum tersebut harus didaftarkan pada Badan Pertanahan setempat letak tanah tersebut berada, dengan tujuan ¹⁸:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan Satuan Rumah Susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Setelah didaftarkan akta peralihan haknya maka nama pemegang hak pada sertifikat hak atas tanah telah berubah kepada pemiliknya yang baru,

¹⁸ Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No.24 tahun 1997, LN No.57 tahun 1997, TLN No. 3696, Psl 3.

sehingga pemilik tanah yang baru sudah mempunyai kepastian hak atas tanah yang telah diperolehnya.

E. Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah

1. Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah secara umum.

a. Jual Beli

Dengan menanda-tangani akta jual beli. Jual beli dianggap sah apabila memenuhi syarat material yaitu :

- 1) Tanah yang dijual belikan tidak dalam sengketa;
- 2) Pembeli memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang dibelinya;
- 3) Penjual benar-benar pemegang hak atas tanah dan yang berhak menjual.

Selain yang yang disebutkan diatas, sebelum penanda-tanganan harus disiapkan:

- a. Data-data penjual dan pembeli lengkap berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah, bagi perusahaan yang disiapkan adalah anggaran dasar perseroan lengkap termasuk

pengesahan dari Menteri Kehakiman berikut identitas penanda tangan yang mewakili perseroan dan persetujuan dari RUPS atau komisaris untuk menjual atau untuk membeli jika dalam anggaran dasar perseroan tersebut diharuskan demikian.

- b. asli sertifikat harus di serahkan kepada Notaris untuk dicek keasliannya di BPN setempat sebelum penanda-tanganan akta jual belinya.
- c. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan 5 tahun terakhir.
- d. Bukti Pembayaran Pph dan BPHTB sehubungan dengan jual beli ini.
- e. Izin Mendirikan Bangunan.

Setelah semua lengkap barulah akta jual belinya bisa ditanda-tangani yang setelah penanda-tanganan akan didaftarkan peralihan haknya di Badan

Pertanahan Nasional setempat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal penanda-tanganan akta.¹⁹

b. Tukar Menukar

Dengan menanda-tangani akta tukar menukar data yang harus disiapkan sama dengan point a tersebut diatas.

c. Hibah

Dengan menanda-tangani akta Hibah dan tidak perlu bukti pembayaran Pph, karena pemberi hibah tidak menerima uang, karenanya pemberi hibah tidak perlu membayar Pph jadi tidak diperlukan bukti pembayaran Pph.

d. Warisan

yang terjadi demi hukum karena pemilik hak atas tanah meninggal dunia, jika ini terjadi maka berkas yang harus dilengkapi selain point a tersebut diatas ditambah akta atau pernyataan keterangan waris dari Notaris (untuk Non Pribumi) dan dari Lurah dan Camat(untuk Warga Negara Indonesia yang Pribumi) dan tidak perlu bukti pembayaran Pph.

e. Lelang

¹⁹ *Ibid.* Psl. 40.

Dengan menanda-tangani akta lelang. Sebelum lelang diadakan pejabat kantor lelang akan meminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat selain pengecekan sertifikat Hak atas tanah.

f. Pelepasan Hak

Dengan menanda-tangani akta pelepasan hak dihadapan Notaris atau Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat, dengan demikian orang yang bersangkutan menyatakan menyerahkan tanah milik/ melepaskan hak atas tanahnya kepada Negara dan selanjutnya tidak keberatan apabila atas tanah tersebut dimohon dengan sesuatu hak atas tanah oleh Perusahaan.

Sebagai Pihak yang menyerahkan tanah hak milik/melepaskan hak atas tanah tersebut dan menjamin, bahwa :

- a). Atas tanah tersebut tidak terkena sitaan dan tidak tersangkut dalam suatu perkara;
- b). Tanah tersebut tidak dibenani dengan hak tanggungan/tidak dijadikan jaminan hutang dengan cara apapun;
- c). Tanah tersebut belum pernah diserahkan kepada pihak lain dengan cara apapun;
- d). Tidak ada pihak lain yang turut mempunyai hak atas tanah

tersebut.²⁰

g. Pemasukan Dalam Perseroan

Dengan cara membuat akta pemasukan dalam perseroan.

h. Pembagian Hak Bersama

Dengan menanda-tangani akta pembagian hak bersama.

i. Pembebasan Tanah

Yang diikuti dengan pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah.

Ini dilakukan jika pemilik tanah tidak ingin menjual sementara tanah tersebut sangat diperlukan untuk kepentingan umum, misalnya untuk pembangunan jalan.

2. Tata cara peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri.

a. Peralihan dari Pengelola Kepada Pembeli.

Jika ada calon investor yang akan membeli tanah dalam kawasan industri, maka antara pembeli dan perusahaan kawasan industri dapat melakukan peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri tersebut.

Peralihan hak atas tanah yang dibenarkan oleh undang-undang adalah peralihan yang dilakukan dihadapan pejabat

²⁰ D. Soetrisno. Tata cara perolehan tanah untuk industri, cet. 1 (Jakarta : Rineka Cipta, 2004), hal 21

yang berwenang menurut Undang undang yaitu dihadapan Camat dalam kedudukan selaku PPAT, dihadapan Notaris dalam kedudukan sebagai PPAT, dihadapan Pejabat Lelang dan dihadapan Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat (untuk pelepasan hak).

Jadi peralihan hak yang dilakukan dibawah tangan atau dilakukan diam-diam antara penjual dan pembeli adalah peralihan hak yang tidak dibenarkan menurut Undang undang karena cara peralihan yang seperti ini akhirnya akan menimbulkan banyak masalah dan sengketa.

Beberapa cara peralihan hak yang ada adalah :

- 1) Dengan jual beli artinya dilakukan penanda tangan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana letak tanah tersebut berada yang didahului dengan pengecekan sertipikat untuk membuktikan tidak ada masalah dalam jual beli nantinya baik karena keaslian sertipikat ataupun sengketa dari pihak ketiga.

Pembuatan akta jual beli ini juga harus didahului dengan pembayaran pajak pihak terkait yaitu pajak

2) PPH/PPN yang harus dibayar penjual dan BPHTB (SSB) yang harus dibayar oleh Pembeli. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli ini juga harus didahului dengan pembayaran lunas atas harga jual beli yang disepakati.

3) Dengan cara pembuatan akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris, ini dilakukan jika pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum mungkin dilaksanakan. Ini dapat disebabkan oleh berbagai macam sebab antara lain :

- a) Harga jual beli belum dilunasi.
- b) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) belum dibayar lunas.
- c) Pajak Penghasilan (PPH) karena jual beli belum dibayar.
- d) Pajak BPHTB belum dibayar oleh pembeli.
- e) Tanahnya belum terdaftar atas nama penjual.
- f) Atau karena atas tanah tersebut masih dibebani hak tanggungan (belum di Roya).

- 4) Dengan cara membuat perjanjian jual beli bangunan dihadapan Notaris jika atas tanah tersebut belum terdapat hak atas tanah (biasanya dilakukan untuk tanah Negara).
- 5) Dengan menanda tangani akta hibah jika atas tanah tersebut diberikan kepada seseorang atau suatu Badan hukum tanpa adanya kompensasi pembayaran atas penyerahan tanah tersebut. Akta hibah ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana letak tanah tersebut berada.
- 6) Dengan menanda tangani akta tukar menukar yang ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat letak tanah jika atas bidang tanah tersebut akan ditukar dengan tanah lainnya dengan atau tanpa kompensasi pemberian uang.
- 7) Dengan menanda tangani akta pemasukan dalam perusahaan yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah setempat letak tanah, jika tanah tersebut akan diserahkan kepada suatu badan usaha sebagai bentuk pemasukan modal dari seseorang kepada suatu perusahaan.

- 8) Dengan menanda tangani akta pelepasan hak yang dapat dilakukan dihadapan Notaris atau membuat pernyataan pelepasan hak yang dilakukan dihadapan Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat letak lokasi tanah tersebut berada.
- 9) Dengan menanda tangani akta pembagian hak bersama dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat untuk melakukan pembagian atas suatu bidang tanah secara bersama sama.
- 10) Dengan menanda tangani akta Risalah Lelang dihadapan Pejabat Lelang untuk peralihan hak yang dilakukan secara lelang.

Dari kesembilan cara peralihan hak atas tanah yang disebutkan diatas, maka yang akan dilakukan pada saat ada peminat yang akan membeli tanah dalam areal kawasan industri adalah dengan membuat Akta Jual Beli jika atas tanah milik kawasan industri tersebut telah terbit sertipikat hak atas tanahnya atas nama perusahaan kawasan industri dan harga jual beli serta pajak pajak telah dibayar lunas .

Jika kemudian ternyata atas tanah milik kawasan industri tersebut belum terbit sertipikat hak atas tanahnya atau

belum terdaftar atas nama perusahaan kawasan industri tersebut maka dapat dibuat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris.

Untuk proses pembuatan akta jual beli maka diperlukan data data bagi Penjual dan pembeli yaitu :

Bagi Pembeli diperlukan data sebagai berikut :

- 1) Anggaran dasar lengkap dari Perusahaan Pembeli artinya akta pendirian berikut perubahan perubahannya sampai perubahan yang terakhir serta pengesahan dari Menteri Kehakiman kalau ada Berikut Berita Negara Republik Indonesia atas nama perusahaan tersebut .
- 2) Data atau identitas penghadap sesuai wewenang yang diberikan dalam anggaran dasar perseroan yaitu dapat berupa Kartu Tanda Penduduk, Surat Izin Mengemudi, paspor atau Surat Keterangan Tempat tinggal terbatas.
- 3) Nomor Pokok Wajib Pajak Perusahaan.
- 4) Surat Persetujuan BKPM untuk persetujuan penanaman modal.
- 5) Bukti setor BPHTB (Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan) Asli lembar kesatu dan lembar kelima

Bagi penjual data yang diperlukan adalah :

- 1) Anggaran dasar lengkap dari Perusahaan Pembeli artinya akta pendirian berikut perubahan perubahannya sampai perubahan yang terakhir serta pengesahan dari Menteri Kehakiman kalau ada Berikut Berita Negara Republik Indonesia atas nama perusahaan tersebut .
- 2) Data atau identitas penghadap sesuai wewenang yang diberikan dalam anggaran dasar perseroan yaitu dapat berupa Kartu Tanda Penduduk, Surat Izin Mengemudi, paspor atau Surat Keterangan Tempat tinggal terbatas.
- 3) Bukti pembayaran PPH atau Pernyataan Pph dan bukti pembayaran PPN atas penjualan tanah.

Untuk objek tanahnya harus dilengkapi dengan :

- i. Sertipikat Asli atas bidang tanah tersebut.
- ii. PBB tahun terakhir atas tanah tersebut yang telah dibayar lunas.
- iii. Gambar lokasi tanah.
- iv. Ijin Mendirikan Bangunan (kalau sudah ada bangunannya).

Asli berkas-berkas tersebut diatas harus dibawa pada waktu penanda-tanganan akta jual beli untuk diperlihatkan kepada PPAT namun untuk sertipikat hak atas tanah aslinya harus diserahkan terlebih dahulu kepada PPAT untuk dilakukan pengecekan keaslian sertipikat tersebut.

Setelah berkas tersebut lengkap diserahkan, pajak-pajak telah dibayar, harga jual beli telah dilunasi maka akta jual beli dapat segera ditanda tangani yang diikuti dengan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat.

b. Peralihan dari penghuni kepada pihak ketiga dan seterusnya.

Untuk peralihan hak yang dilakukan dari penghuni (pihak kedua) kepada pihak ketiga lainnya, berkas yang diperlukan adalah sama dengan proses peralihan hak dari perusahaan kawasan industri kepada pembeli namun untuk wilayah tertentu misalnya di Bekasi untuk peralihan dari pihak kedua kepada pihak ketiga lainnya diperlukan izin khusus yaitu izin penggunaan tanah.

Untuk pembuatan ijin penggunaan tanah ini diharuskan membayar uang pemasukan pada Negara sebesar 3.5 % dari NJOP tanah tahun bersangkutan. Besarnya penetapan ini dapat dikurangi sebanyak 50 % jika jenis usaha antara perusahaan yang mengalihkan tanah dengan perusahaan pembeli sama atau sejenis.²¹

Untuk pembuatan ijin ini diperlukan permohonan yang berisi tentang jenis usaha, perusahaan calon pembeli, jumlah karyawan, apakah ada limbah yang dihasilkan, alur produksi, pangsa pasar dan lain sebagainya.

Ijin penggunaan tanah ini harus dibuat terlebih dahulu sebelum transaksi jual beli dilaksanakan.

c. Jenis Hak Atas Tanah yang akan diperoleh oleh Pembeli

Jika hak atas tanah yang terdaftar atas nama perusahaan kawasan industri adalah Hak Guna Bangunan maka pembeli atas tanah dalam kawasan industri juga akan memperoleh Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang akan diperoleh melalui proses pemecahan sertipikat dari sertipikat Hak Guna

²¹ Indonesia, Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi tentang Retribusi pelayanan dibidang Pertanahan dan Penataan Ruang, Perda No.9 tahun 2001 pasal 15 ayat (1), (2) dan (3).

Bangunan induknya sehingga akhirnya akan terbit sertipikat pecahannya yang terdaftar atas nama pembeli.

Tata Cara Pemecahan Sertipikat

Mengenai tata cara (prosedur) yang dilakukan untuk melakukan pemecahan sertipikat sekarang ini, tentunya harus disesuaikan dengan UUHT berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya. Karena tata cara tersebut termasuk dalam kerangka UUHT, maka prosedur pemecahan dan pendaftarannya merupakan suatu rangkaian kegiatan yang tidak terpisahkan.²²

Untuk dapat dilaksanakan pemecahan, maka harus ada sertipikat induk terlebih dahulu atas nama perusahaan Kawasan Industri. Atas tanah tersebut dapat dibuat akta jual belinya.

i. Sertipikat Induk Tidak Dibebani Hak Tanggungan

1. Perusahaan Kawasan Industri dapat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat untuk

²² Bahan Kuliah Transaksi Berjaminan, oleh Prof Aric Hutangalung, SH, MLI, hal 444.

dilakukan pemecahan sertipikat induk, yang dilampiri site plan, agar dapat dibuat gambar situasi setiap kavling, baik terdaftar atas nama perusahaan kawasan industri sendiri maupun atas nama pembeli/ hal tersebut berlaku apabila sertipikat induk tidak dibebani hak tanggungan.

2. Sertipikat induk apabila dipecah dan terdaftar atas nama perusahaan Kawasan industri, maka perusahaan kawasan industri dibebani biaya pemecahan sertipikat. Sedangkan apabila dipecah atas nama konsumen (user), maka konsumen dibebani biaya pemecahan sertipikat. Pemecahan sertipikat dilakukan sekaligus dengan pendaftaran peralihan hak atas nama pembeli.

Untuk pemecahan sertipikat induk yang sudah terdaftar atas nama perusahaan kawasan industri, yang kemudian dibeli oleh konsumen dengan dana sendiri, maka :

- a) apabila pembayaran dilaksanakan dengan angsuran, dibuat terlebih dahulu akta pengikatan jual beli antara perusahaan kawasan industri dengan konsumen.

Setelah harga tanah dibayar lunas, baru dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT.

- b) Apabila pembayaran dilakukan dengan tunai, dapat langsung dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT.

Setelah akta jual beli dibuat, maka seluruh berkas yang berkaitan dengan pembuatan akta tersebut, oleh PPAT yang bersangkutan harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan setempat, dengan mendapat tanda terima untuk penyerahan berkas tersebut. Untuk selanjutnya didaftarkan peralihan haknya kepada konsumen, bersamaan dengan proses pemisahan sertipikat kavling dimaksud dari sertipikat induk, setelah lebih dahulu dibuatkan gambar situasinya.

Untuk pemecahan dari sertipikat induk kepada konsumen, maka seluruh berkas yaitu akta jual beli dan berkas pendukung disampaikan kepada Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang.²³

²³ Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, pasal 40 ayat (1).

Untuk melakukan permohonan pemecahan sertipikat harus dilengkapi berkas-berkas sebagai berikut :

1. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat/berkas-berkas yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional;
2. Fotokopi surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah;
3. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
4. Lembar kedua Akta jual beli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk (penjual) kepada pembeli.
5. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak atas bidang tanah tersebut atas nama pembeli menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.
6. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) untuk pengalihan hak atas tanah yang menjadi obyek Jual Beli apabila pembayaran tersebut diharuskan

menurut peraturan yang berlaku (untuk Perusahaan Kawasan Industri/Developer ini tidak diperlukan hanya diperlukan surat pernyataan bahwa PPh akan dibayar pada akhir tahun buku perusahaan tersebut) (ini dibayar oleh Penjual).

7. Bukti pembayaran BPHTB yang sudah dibayar oleh Pembeli (fotokopi sesuai asli lembar kesatu).
8. Surat permohonan pengukuran dan pemecahan hak atas tanah dari pembeli.
9. Fotokopi sesuai asli data penjual dan data pembeli lengkap.

ii. Sertipikat Induk yang Dibebani dengan Hak Tanggungan

Apabila sertipikat hak atas tanah yang berupa induk dalam status dibebani hak tanggungan, pemecahan sertipikat sesuai pengkavlingan yang diuraikan dalam site plan, dapat dilaksanakan jika diperjanjikan secara tegas dalam APHT-nya. Hal ini diatur dalam penjelasan pasal 2 ayat 2 UUHT. Selain itu antara perusahaan kawasan industri dengan bank pemberi kredit konstruksi dapat dibuat suatu perjanjian yang isinya antara lain:

1. Sertipikat induk dapat dipecah-pecah sesuai pengkavlingan menurut site plan dan dimungkinkan adanya hak tanggungan untuk diroya secara parsial sesuai nilai kavling yang telah terjual.
2. Setiap pembayaran/hasil penjualan tanah atas sertipikat yang akan dipecah harus disetor kepada bank pemberi kredit konstruksi dari perusahaan kawasan industri.
3. Oleh karena itu diperjanjikan bahwa apabila konsumen sudah melunasi harganya, maka dapat dilakukan roya parsial.

Notaris/PPAT yang membuat perjanjian antara perusahaan kawasan industri dengan bank pemberi kredit konstruksi, maupun pemberi kredit serta pengikatan-pengikatan jaminannya sebaiknya adalah Notaris/PPAT yang sama. Hal tersebut mengingat bahwa sertipikat masih berbentuk induk, sehingga akan mengalami kesulitan apabila berbagai pengikatan tersebut diatas dilakukan oleh Noraris/PPAT yang berbeda.

Akan lebih baik apabila gambar situasi dari masing-masing pecahan sudah dikeluarkan terlebih dahulu. Sehingga,

jelas batas, luas, dan nilai tanah dan bangunannya. Ini tentu memudahkan Kantor Pertanahan untuk memprosesnya. Apalagi sekaligus diikuti dengan pembuatan dan pembebanan hak tanggungannya.

Untuk konsumen yang membeli tanah tersebut dengan pembayaran sendiri, maka:

- i. Bila pembayaran dengan cara mengangsur harus dibuat terlebih dahulu pengikatan jual belinya. Tanah dan bangunan yang akan dibeli, sertifikatnya masih dalam status sertifikat induk. Setelah harga tanah dan bangunan tersebut dibayar lunas, baru kemudian dibuat akta jual belinya dihadapan PPAT yang berwenang, dan untuk selanjutnya diproses pemecahan sertifikatnya di Kantor Pertanahan setempat dan didaftarkan peralihan haknya ke atas nama pembeli .
- ii. Bila pembayaran sekaligus lunas, maka segera dapat dibuat akta jual belinya dihadapan PPAT yang berwenang. Setelah itu baru diproses pemecahan sertifikatnya di Kantor Pertanahan setempat dan didaftarkan peralihan haknya ke atas nama pembeli.

Apabila konsumen dalam membeli dari perusahaan kawasan industri menggunakan fasilitas kredit dengan mengingat ketentuan pasal 2 ayat (2) UUHT, maka beberapa rangkaian kegiatan, baik perjanjian kredit, akta jual beli dan APHT dapat dilakukan sekaligus dalam waktu yang bersamaan.

Hadir dalam kesempatan sebagaimana diuraikan diatas ialah perusahaan kawasan industri, bank pemberi kredit konstruksi, konsumen/pembeli, dan bank pemberi Kredit kepada konsumen. Setelah ditandatangani akad kredit antara konsumen dengan bank pemberi Kredit, maka selanjutnya dibuat:

1. Surat permohonan Roya parsial oleh bank perusahaan kawasan industri/bank pemberi kredit konstruksi ditujukan kepada Badan Pertanahan setempat letak tanah;
2. Akta jual beli antara Perusahaan kawasan industri dengan konsumen dan;
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta jual beli kemudian membuat surat keterangan yang isinya bahwa pada hari tersebut telah ditanda-

tangani Akta Jual Beli dan bahwa pengurusan sertipikatnya dilakukan oleh kantor PPAT tersebut.

4. Perjanjian kredit antara Konsumen dengan banknya diikuti dengan ditanda-tanganinya Akta Surat Kuasa membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) karena sertipikat belum terdaftar atas nama konsumen yang nantinya setelah sertipikat terdaftar atas nama konsumen diikuti dengan penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).²⁴

Didalam APHT ini harus diperjanjikan secara tegas mengenai ketentuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 2 UUHT.

Prosedurnya dilakukan pemecahan atas bidang tanah tersebut terlebih dahulu setelah sertipikat pecahan selesai baru dilakukan roya parsial atas Hak Tanggungan yang melekat.

²⁴ Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi* (suatu kumpulan karangan), Cet.1. (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, April 1999) hal 266-267.

Setelah selesai royalti parsial baru dilaksanakan pendaftaran peralihan hak, sehingga sertifikat terdaftar atas nama pembeli/konsumen. Segera setelah sertifikat terdaftar atas nama pembeli, maka dilakukan pengecekan sertifikat diikuti dengan penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungannya diikuti dengan proses pendaftaran hak tanggungan sebagaimana diuraikan dalam pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 5 tanggal 30 Mei 1996.

Dalam suatu kawasan industry, tidak semua pihak atau perusahaan yang ingin membeli tanah dalam kawasan industry tersebut dapat terlaksana. Hanya perusahaan dengan kriteria tertentu yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh kawasan industry itu saja yang dapat membeli tanah dalam suatu kawasan industry di Kabupaten Bekasi, khususnya kawasan industry MM2100.

Persyaratan itu misalnya :

Hanya perusahaan yang memiliki limbah dengan kriteria yang diharuskan oleh Developer saja yang boleh membeli tanah dalam kawasan industry tersebut. Jadi jika limbah suatu perusahaan yang akan membeli tanah dalam kawasan industry bertentangan dengan yang disyaratkan oleh

Developer, maka perusahaan tersebut akan ditolak jika ingin membeli tanah dalam kawasan industri tersebut.

F. Peraturan Yang Mengatur Tentang Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Kawasan Industri

Secara umum suatu kawasan industri jika ingin memiliki tanah dilakukan dengan cara pembebasan (istilah sekarang pengadaan) tanah, sedangkan bagi pembeli yang ingin membeli tanah tersebut dari pengusaha kawasan industri atau dari pihak kedua, ketiga dan seterusnya dilakukan dengan cara jual beli.

Pembebasan tanah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 15 tahun 1975 adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi, yakni untuk pembebasan tanah untuk keperluan swasta pada azasnya harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi dengan berpedoman kepada azas musyawarah. Sebagai dasar untuk mengadakan musyawarah hendaknya mempergunakan harga umum setempat sebagaimana dimaksud dalam PMDN NO. 1/1975, disamping memperhatikan factor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah.

Pembebasan tanah menurut Surat Edaran Dirjen Agraria Nomor. Ba 12/108/12/75 adalah setiap perbuatan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa atas tanah itu. Pembebasan tanah untuk kepentingan swasta pada azasnya adalah sejajar dengan kepentingan anggota-anggota masyarakat, maka pembebasan tanah untuk kepentingan swasta atau pihak-pihak yang berkepentingan adalah dengan memberikan ganti rugi yang besarnya ditentukan dengan musyawarah.

Untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun garis-garis kebijaksanaan pemerintah mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah, maka diwajibkan kepada pemerintah daerah untuk mengawasi pelaksanaan pembebasan dan pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh pihak swasta.

Selanjutnya penggunaan istilah pembebasan tanah menurut Keppres. Nomor. 55 Tanah 1993, diganti dengan pengadaan tanah, walaupun masyarakat mengartikan sama dengan pembebasan tanah.

Pengadaan tanah menurut Keppres ini adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Menurut pasal 24 Keppres Nomor. 55 tahun 1993 ditentukan bahwa dengan berlakunya Keputusan Presiden ini maka dinyatakan tidak berlaku lagi :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 15 Tahun 1975, tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah;
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1976, tentang penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk kepentingan Pemerintah bagi pembebasan tanah oleh pihak swasta;
3. Peraturan Pemerintah Dalam Negeri No. 2 Tahun 1985 tentang Tata cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek pembangunan di wilayah Kecamatan.

Hal yang mendapat penekanan dari peraturan ini, bahwa ketentuan ini adalah hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah yang dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar-menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan.

Peraturan terakhir yang mengatur tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal adalah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 21 Tahun 1994 yang dimaksudkan sebagai pelaksanaan lebih lanjut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 2 Tahun 1993, tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi dan Hak Atas Tanah bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal. Dalam keputusan ini ditetapkan prosedur memperoleh Hak atas Tanah bagi Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal setelah terjadi kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah mengenai pengambilan tanah tersebut oleh Perusahaan untuk menjalankan usahanya.²⁵

Pelaksanaan jual beli tanah belum diatur oleh Peraturan Khusus. Oleh karenanya masih diperlukan Norma-Norma Hukum adat sebagai pelengkap dimana diketahui bahwa Jual beli sah apabila memenuhi syarat-syarat material²⁶ yaitu :

- a. Penjual memang berhak menjual.
- b. Pembeli memang berhak membeli.

²⁵ D. Soctrisno, Tata cara perolehan tanah untuk industri, cet. 1 (Jakarta : Rineka Cipta. 2004), hal 2 dan 3.

²⁶ Kep. MA No. 123K/Sip/1970.

- c. Tanahnya memang dapat diperjual belikan.
- d. Tanahnya tidak dalam sengketa.

G. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri.

Disetiap kawasan industri mempunyai peraturan yang berbeda-beda yang harus diikuti oleh calon pemilik tanah, yaitu selain peraturan peralihan hak yang telah diuraikan diatas, masih ada syarat lainnya yang harus dipenuhi untuk peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri terutama untuk pembeli tangan kedua, ketiga dan seterusnya, yaitu sebelum melakukan jual beli dan/atau peralihan hak atas tanahnya harus dilakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Lihat sertipikat Hak atas tanahnya apakah tercantum kata-kata “ jika akan dialihkan tanah ini baik seluruhnya atau sebagian haknya harus mendapat ijin dari Kakanwil BPN”, jika terdapat kata-kata ini dalam sertipikatnya maka kita harus mengajukan ijin peralihan hak terlebih dahulu kepada Kakanwil BPN setempat sebelum akta Jual beli ditanda-tangani.
- b. Selain itu untuk pembeli tangan kedua, ketiga dan seterusnya diperlukan izin lokasi sebelum akta jual beli ditanda-tangani. Untuk pengurusan izin lokasi ini ada

biaya yang harus dibayar yaitu biaya resmi sebesar 0,35 % dihitung dari NJOP tanah tahun berjalan,²⁷ semua ini dibayar kepada Pemerintah Daerah Setempat yang kemudian akan mengeluarkan bukti resmi pembayaran tersebut.

Selain biaya resmi tersebut ada biaya lainnya yang dikenal sebagai biaya tak resmi yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli.

- c. Satu lagi yang harus diperhatikan yaitu pembayaran biaya peralihan hak yang harus dibayar oleh Penjual kepada Pengelola kawasan industri yang besarnya ditentukan oleh masing-masing pengelola kawasan industri, umumnya sebesar 5 % (lima persen) dari harga transaksi peralihan.

Dari sisi pajak-pajak yang harus dibayar, tidak ada perbedaan, penjual tetap harus membayar Pph sebesar 5 % dihitung dari harga transaksi atau harga NJOP PBB (mana yang tertinggi) hanya bagi Developer Pph

²⁷ Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi tentang Retribusi Pelayanan dibidang Pertanahan dan Penataan Ruang . Perda No.9 tahun 2001, Psl 15 ayat (1), (2) dan (3).

tidak dibayarkan pada setiap transaksi, Pph dibayar pada akhir tahun pajak.

Untuk BPHTB tetap Pembeli harus membayar sebesar 5% yang dihitung dari Harga transaksi atau NJOP PBB (mana yang tertinggi). Pada dasarnya untuk pengenaan pajak tidak ada yang berbeda antara jual beli untuk tanah diluar ataupun dalam kawasan industri. Hanya ada biaya tambahan yang telah disebutkan pada point b dan c diatas saja yang berlaku bagi pembeli kedua, ketiga dan seterusnya.

Ketiga hal inilah yang harus diperhatikan oleh calon pembeli jika ingin membeli tanah dalam kawasan industri yang dijual oleh Pihak Kedua dan seterusnya.

H. Analisis efektifitas peraturan perundang-undangan yang menyangkut peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri.

Peraturan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah khususnya dalam kawasan industri sudah jelas tapi pada praktek masih terdapat kelemahan disana sini dan kerap terjadi kesimpangsiuran terhadap suatu peraturan yang diterapkan. Ini terjadi karena

adanya pelaksanaan suatu kebijakan umum yang diterapkan dengan berbagai macam cara sesuai persepsi dan pendapat pribadi para pelaksana atau adanya ketidak jelasan dari suatu peraturan pelaksanaan sehingga pada prakteknya banyak menimbulkan suatu permasalahan.

Dalam pembebasan tanah Pemerintah telah secara jelas mengatur tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan swasta namun dalam praktek masih saja terjadi berbagai macam masalah sehubungan dengan pengadaan tanah tersebut. Hal ini biasanya terjadi karena adanya campur tangan pihak-pihak tertentu yang secara umum dikenal dengan sebutan calo-calo tanah. Masyarakat pemilik tanah dengan pembayaran uang muka dari calo-calo tersebut, diharuskan memberi kuasa kepada para calo tersebut untuk melakukan penjualan atas tanahnya termasuk negosiasi harga tanah yang akan dijual. Setelah harga tanah disepakati antara si calo dengan perusahaan pengembang kawasan industri, barulah si pemilik tanah datang untuk menanda-tangani peralihan haknya dihadapan kepala desa dan camat setempat letak tanah. Disini kadang terjadi penipuan yaitu yang datang bukanlah pemilik tanah yang sesungguhnya karena sangat sulit untuk menentukan keabsahan kepemilikan sebidang tanah yang belum bersertipikat yang sudah terjadi turun temurun. Belum lagi ada unsur

kesengajaan dari aparat desa setempat dalam penentuan siapa pemilik tanah sesungguhnya. Dalam hal demikian diperlukan kejelian dari pihak Pengusaha Kawasan Industri untuk menyelidiki kebenaran hal tersebut.

Biasanya setelah transaksi terjadi dan pengusaha kawasan industri mulai melakukan pembangunan atas tanah tersebut maka muncullah pihak atau orang yang mengaku sebagai pemilik tanah yang sesungguhnya, atau memang pemilik tanah yang sesungguhnya yang menyatakan bahwa ia belum menerima pembayaran, karena pembayaran diberikan kepada para calo tersebut yang kemudian kabur meninggalkan masalah bagi pihak-pihak terkait.

Apa yang diuraikan diatas adalah masalah-masalah yang timbul dalam proses pengadaan lahan.

Lain lagi dengan proses jual beli dari pengusaha Kawasan Industri dengan konsumennya atau dari pihak kedua kepada pihak ketiga dan seterusnya. Dalam jual beli yang terjadi antara pengusaha kawasan industri dengan konsumennya sering kali juga timbul berbagai macam masalah yang antara lain bahwa sertipikat hak atas tanah dalam kawasan industri yang akan dijual itu belum terbit, hal ini terjadi dikarenakan birokrasi pengurusan sertipikat di Badan Pertanahan Nasional yang sangat lama dan berbelit-belit, sebagian

disebabkan karena seringnya penggantian pejabat pada BPN tersebut dan juga ada sebagian disebabkan ketidak-tahuan (kurang penguasaan) pejabat tersebut pada jabatan yang diembannya. Misalnya seorang kepala seksi pengukuran dia tidak mengetahui seluk beluk tentang pengukuran dan gambar sehingga pada saat mau menanda-tangani berkas dia tidak berani sehingga ia memerlukan waktu yang sangat lama untuk menanda-tangani berkas tersebut sampai ia mengerti apa yang ditanda-tanganinya, padahal seharusnya jika orang atau pejabat yang ditempatkan adalah orang yang menguasai bidangnya, penanda-tanganan hanya memerlukan waktu 10 menit saja per berkas misalnya. Belum lagi fasilitas pendukung atau program di Badan Pertanahan yang dibuat bukan untuk memudahkan masyarakat tapi menyulitkan. Contohnya kalau dahulu sebelum ada SOP (standar Operasi Prosedur) untuk melakukan pemecahan dan penggabungan dalam praktek cukup diperlukan waktu 3 bulan tanpa diperlukan adanya penerbitan sertipikat pecahan, jadi keluarnya sertipikat langsung terbit penggabungan yang sudah terdaftar atas nama pembeli, namun setelah terbitnya SOP tersebut proses pemecahan dan penggabungan sertipikat dilakukan dalam dua tahap yaitu :

1. pertama dilakukan pemecahan terlebih dahulu dengan cara pengukuran dan

pemecahan bidang-bidang tanah yang bersangkutan diikuti dengan terbitnya setipikat pecahan atas bidang-bidang tanah tersebut.

2. Kedua baru setelah terbit sertipikat pecahan dilakukan pengukuran lagi untuk melakukan penggabungan atas pecahan sertipikat-setipikat yang telah terbit tersebut.

Dari segi biaya dan waktu hal ini tidak efisien karena masyarakat diharuskan membayar dua kali biaya pengukuran untuk objek yang sama dan waktu yang diperlukan untuk proses tersebut diatas juga lebih lama yang biasanya dengan waktu 3 (tiga) bulan bisa selesai, karena proses berubah, waktu yang diperlukan menjadi dua kali lipat yaitu 6 (enam) bulan. Apakah dalam hal ini para pembuat SOP tersebut telah memikirkan kepentingan masyarakat. Karena dengan adanya peraturan yang dibuat tersebut bukannya masyarakat dipermudah malah dipersulit, bukan waktu pengurusan lebih singkat tapi lebih lama, begitu pula dengan biaya, biaya yang dikeluarkan menjadi lebih mahal.

Masalah lainnya adalah adanya kebijakan dari aparat yang berwenang yang dilaksanakan hanya berdasarkan uji coba, contoh pernah diterapkan di Badan pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, bahwa untuk pengecekan sertipikat yang masih tercantum Hak Tanggungan, harus ada surat Roya dari pemegang Hak Tanggungan. Secara logika mana mungkin jika hutang belum lunas, Kreditur Pemegang Hak Tanggungan akan mengeluarkan surat Roya. Setelah Para Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan permasalahan yang ada atas peraturan yang diterapkan tersebut, dengan enteng aparat tersebut menjawab “ yah inikan uji coba jika tidak bisa diterapkan ya sudah”.

Dari sikap aparat tersebut bertindak, jelas tercermin :

- a. Ia adalah orang yang tidak mengerti hukum dan peraturan yang ada dan ditetapkan oleh Pemerintah.
- b. Ia menyalah gunakan jabatannya hanya untuk melakukan uji coba atas suatu peraturan yang secara pribadi ingin diterapkannya (tanpa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada)(terlihat sifat arogansi seorang aparat).

Berdasarkan hal yang disebutkan diatas, sebenarnya jelas terlihat bahwa pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional memilih pejabat pada tingkatan yang tinggi untuk menduduki jabatan

tertentu tapi tidak dibekali terlebih dahulu dengan pengetahuan yang cukup tentang jabatan yang akan diembannya. Bukankah Aparat Badan Pertanahan Nasional seharusnya lebih mengerti tentang peraturan yang ada dilingkungannya karena ia sebagai pembimbing para Pejabat Pembuat Akta Tanah ?.

Belum lagi adanya peraturan tentang izin peralihan hak yang seyogyanya hanya diterapkan untuk tanah-tanah pertanian dengan luas tertentu, tetapi pada prakteknya juga diterapkan untuk tanah kosong yang bukan tanah pertanian.

Waktu pelaksanaan peralihan hak. Jika disuatu wilayah Badan Pertanahan Nasional misalnya Kabupaten Bekasi bisa melaksanakan Proses Pendaftaran Peralihan Hak dalam waktu 2 minggu sedangkan pada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bekasi melaksanakan Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam jangka waktu 2 bulan bahkan lebih. Bukankah proses keduanya sama mengapa pada satu wilayah dan wilayah lainnya terjadi perbedaan yang sangat mendasar dalam hal waktu pengerjaan ?.

Masih menyangkut masalah peralihan Hak Atas tanah dalam kawasan industri seperti telah dijelaskan dalam halaman 46 tersebut diatas bahwa untuk peralihan hak atas tanah dalam suatu kawasan industri diperlukan ijin lokasi yang berfungsi sebagai ijin peralihan

hak atas tanah, meskipun dalam Peraturan Menteri Neagara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dikatakan tidak diperlukan adanya izin lokasi untuk peralihan hak atas tanah yang berada dalam kawasan industri,²⁸ namun karena adanya peraturan tentang otonomi daerah dan untuk menambah pemasukan daerah kabupaten Bekasi maka Pemerintah Daerah setempat menetapkan bahwa untuk peralihan kedua, ketiga dan seterusnya untuk tanah-tanah yang berada didalam kawasan industri di Kabupaten Bekasi diharuskan untuk membuat izin lokasi terlebih dahulu sebelum melakukan penanda-tanganan akta jual beli. Ijin Lokasi ini berfungsi sebagai ijin peralihan hak atas tanah dan/atau tanah-tanah yang berada dalam kawasan industri. Dalam kasus ini apakah hal ini bisa dibenarkan yaitu adanya peraturan yang satu bertentangan dengan peraturan lainnya.

Ada satu lagi masalah yang timbul yang tidak kalah pentingnya yaitu masalah validasi pajak, di Kabupaten Bekasi untuk

²⁸Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perolehan ijin lokasi dan Hak Guna Bangunan bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri, Permenag Agr/Ka. BPN No. 2 tahun 1997 pasal 4 ayat (3).

prakteknya ada oknum tertentu yang justru mempersulit masyarakat yang akan membayar pajak.

Dari berbagai masalah yang diuraikan diatas kita melihat ada beberapa faktor yang menjadi penyebab :

a). **Faktor Hukum dan Perundang-undangan**, sampai saat ini belum ada peraturan yang secara khusus dan detail mengatur tentang lembaga jual beli dan diperlukan suatu Peraturan Pelaksanaan yang lebih lengkap untuk menerapkan suatu Undang-undang atau peraturan yang ditetapkan. Peraturan hendaknya dibuat sesuai kebutuhan yang ada dan sesuai perkembangan jaman dan buatlah suatu peraturan yang sederhana, tidak berbelit-belit dan birokrasi yang singkat.

b). **Faktor Penegak Hukum.**

Sering kali para aparat agraria dan aparat pajak mempunyai pendapat yang berbeda yang tidak berdasarkan hukum yang berlaku tetapi berdasarkan praktek dan kebijaksanaan sendiri. Sebagian aparat ada yang tidak mempunyai sifat melayani dan ingin mempermudah suatu masalah.

c). Faktor Pihak-pihak yang terkena peraturan tersebut.

Khususnya faktor ketidak-tahuan tentang hukum dan peraturan yang berlaku sehingga menurut mereka sangat sulit menjalankan sesuatu jika berdasarkan suatu peraturan yang berlaku.

d). Faktor fasilitas pendukung.

Tidak adanya prosedur yang murah dari jual beli dan pendaftaran tanah, kurangnya tenaga ahli dan peralatan sehingga sebagian mengakibatkan keengganan para pihak untuk melakukan jual beli secara sah atau juga melakukan pendaftaran atas peralihan tanah yang terjadi.²⁹

²⁹ Prof. Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*, Cet. I. (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, April 1999) hal 121.

B A B III

PENUTUP.

A. Kesimpulan

Dari apa yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya dapat kita simpulkan bahwa :

1. Tidak semua calon investor dapat membeli tanah dalam kawasan industri di Bekasi. Hanya perusahaan yang memiliki limbah dengan kriteria tertentu saja yang dapat memiliki tanah dalam suatu kawasan industri di Bekasi.
2. Selain syarat-syarat peralihan hak secara umum harus dipenuhi, maka ada persyaratan lainnya yang harus juga dipenuhi jika ingin melakukan peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri di Bekasi khususnya di kawasan MM2100 yaitu jika dalam sertipikat hak atas tanah tercantum kata-kata “ jika ingin dialihkan haknya sebagian atau seluruhnya harus mendapat persetujuan dari kanwil

BPN “ maka untuk peralihan haknya harus mendapat izin terlebih dahulu dari kanwil BPN setempat. Selain itu untuk peralihan hak atas tanah dari pihak kedua kepada pihak ketiga dan seterusnya harus membayar biaya peralihan hak kepada developer yang besarnya 5 % dan adanya izin lokasi (yang berlaku sebagai izin peralihan hak) yang harus diurus sebelum peralihan hak atas tanah dijalankan. Biaya pembuatan izin ini sebesar 0,35 % dihitung dari NJOP tanah.

3. Tidak ada perbedaan dalam pembebanan pajak baik bagi pembeli ataupun penjual atas peralihan hak atas tanah didalam ataupun diluar kawasan industri.
4. Peraturan yang ada tentang peralihan hak atas tanah tidak berlaku efektif karena masih ada peraturan peraturan yang lainnya yang dibuat untuk peralihan hak atas tanah dalam kawasan industry walaupun sebenarnya peraturan tentang peralihan dan pendaftaran peralihan haknya sudah ada dan dibuat tapi masih ada peraturan lain yang diberlakukan untuk peralihan hak atas tanah dalam kawasan industri. Peraturan baru yang dibuat tersebut nyata-nyata bertentangan dengan peraturan yang dibuat terdahulu.

B. Saran-saran :

1. Diperlukan peraturan yang secara khusus mengatur lembaga jual beli.
2. Diperlukan suatu peraturan yang sederhana, tidak berbelit-belit, jelas (sehingga tidak dapat disalah artikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan) dan selalu terbaru mengikuti perkembangan jaman.
3. Diperlukan pelatihan terlebih dahulu bagi para aparat yang akan menduduki jabatan tertentu tidak hanya bagi kepala kantor tapi juga kepala bagian, kepala seksi, kordinator bahkan sampai ke petugas loket.
4. Jika ingin menerapkan suatu peraturan lakukan uji coba atau diskusikan dengan masyarakat luas melalui undangan seminar dan lain sebagainya, sehingga dapat didengar keluhan dari masyarakat yang merupakan kelemahan bagi peraturan itu jika nanti diterapkan.
5. Diperlukan sosialisasi suatu peraturan pada masyarakat pedesaan.
6. Perlu dibuat suatu peraturan yang berkembang sesuai perkembangan jaman dan kebutuhan masyarakat modern.

7. Perlu dibuatkan suatu sanksi bagi aparat yang melanggar prosedur baik dalam peraturan maupun dalam SOP.
8. Dan berikan penghargaan juga pada aparat yang bekerja dengan benar serta sesuai dengan aturan yang berlaku.
9. Pada saat melaksanakan perolehan hak dari masyarakat hendaknya perusahaan kawasan industri melakukannya dengan baik dan benar sehingga para investor yang akan membeli tanah dalam kawasan industri tidak akan mendapat tuntutan dari pihak manapun juga.
10. Hendaknya dalam pembuatan suatu peraturan tidak bertentangan dengan peraturan lainnya walaupun diterbitkan oleh instansi yang berbeda namun menyangkut hal yang sama.(Misalnya antara Badan Pertanahan Nasional dengan Pemerintah Daerah setempat).
11. Hendaknya penerbitan suatu peraturan adalah berdasarkan adanya suatu kebutuhan masyarakat akan peraturan tersebut bukan semata-mata karena uang (untuk mengisi kas suatu instansi).

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

- Harsono, Boedi . *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 17. Jakarta: CV. Teruna Grafica, 2006.
- H. Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan*, Cet 1. Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002 .
- Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*, Cet 2. Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- _____. *Tebaran Pemikiran seputar masalah Hukum Tanah*, Cet 1. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005.
- Muljadi Kartini dan Widjaya Gunawan. *Hak-hak atas Tanah*, Cet. 4. Jakarta : Kencana Predana Media Group, April 2007.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-hak atas tanah*, Cet. 2, Jakarta : Prenada Media, Februari 2006.
- Siahaan Marihot P .*Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktik*,Cet.1 edisi Revisi, Jakarta :PT.Rajagrafindo Persada, 2005.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Cet 1. Jakarta : Universitas Trisakti, September 2005.
- Sitorus Oloan dan Zaki Sierrad H.M. *Hukum Agraria di Indonesia Konsep dasar dan Implementasi*, Cet. 1, Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006.
- Soedharyo Soimin . *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Cet. 1. Jakarta : Sinar Grafika, 2001.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), 2006.
- Soekanto, Soerjono; Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. 3. Jakarta : Rajagrafindo Persada, 1985.
- Soetrisno, D, . *Tata Cara Perolehan Tanah untuk Industri*, Cet 1. Jakarta : Rineka Cipta, Juli 2004.
- Soimin Soedharyo. *Status hak dan pembebasan tanah*, Cet. 2, Jakarta : Sinar Grafika, September 2004.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Cet 1. Jakarta: Kompas, 2001.

Supriadi. *Hukum Agraria*, Cet 1, Jakarta : Sinar Grafika, Januari 2007.

B. Kumpulan karangan:

Hutagalung, Arie S . *Serba aneka masalah tanah dalam kegiatan Ekonomi*, (suatu kumpulan karangan) Cet 1. Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.

_____. *Transaksi Berjaminan (secured Transaction) Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia* . Suatu Kumpulan Karangan. Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Pasca Sarjana. Jakarta, 2002.

C. Peraturan :

Indonesia, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 tahun 1960 LN No. 104 tahun 1960 TLN No. 2043.

_____. *Undang-undang tentang Penataan Ruang*, UU No. 24 tahun 1992, LN No. 115 tahun 1992, TLN No. 3501.

_____. *Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. UU No.21 tahun 1997 LN No.44 tahun 1997 TLN No. 3688.

_____. *Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. UU no.20/2000, LN No.130 tahun 2000 TLN No. 3988 (Jakarta : CV. Novindo Pustaka Mandiri, 2000).

_____. *Keputusan Presiden tentang Kawasan Industri*.Keppres No41 tahun 1996.

_____. *Keputusan Presiden tentang Perubahan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor. 53 tahun 1989 tentang Kawasan Industri*.Keppres No.98 tahun 1993.

_____. *Keputusan Presiden tentang Kawasan Industri*.Keppres No.53 tahun 1989.

_____. *Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Penpres No.36 tahun 2005.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 tahun 1997 LN No. 59 tahun 1997 TLN No. 3696.

- _____ . *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.* PP No. 40 tahun 1996 LN No. 58 tahun 1996 TLN No. 3643.
- _____ . *Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penerbitan Izin Lokasi bagi Kawasan Industri dan Perusahaan Kawasan Industri,* SE Menag/Ka.BPN No. 462-3040 tanggal 23 Oktober 1996.
- _____ . *Peraturan Pemerintah tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.* PP No. 48 tahun 1994 LN No. 77 tahun 1994 TLN No. 3580.
- _____ . *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.* Kep. Meneg Agraria/Ka. BPN No. 21 tahun 1994
- _____ . *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang tatacara memperoleh Izin Lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal.* Per. Meneg. Agraria/Ka. BPN No. 2 tahun 1993.
- _____ . *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perolehan ijin lokasi dan Hak Guna Bangunan bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri.* Permenag Agr/Ka. BPN No. 2 tahun 1997.
- _____ . *Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi tentang Retribusi Pelayanan dibidang Pertanahan dan Penataan Ruang ,Perda No.9 tahun 2001*

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BEKASI

NOMOR : 3 TAHUN 2001 SERI : B



PERATURAN DAERAH KABUPATEN BEKASI

NOMOR 9 TAHUN 2001

TENTANG

**RETRIBUSI PELAYANAN DI BIDANG PERTANAHAN DAN
PENATAAN RUANG**

**PEMERINTAH KABUPATEN BEKASI
TAHUN 2001**

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BEKASI



2001

SERI : B

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BEKASI

NOMOR 9 TAHUN 2001

TENTANG

RETRIBUSI PELAYANAN DI BIDANG PERTANAHAN DAN PENATAAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BEKASI

- Menimbang :
- a. bahwa dengan berlakunya Undang – Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang – Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta telah disahkannya Peraturan Daerah Nomor 22 Tahun 2000 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi yang didalamnya mengatur tentang Pembentukan Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang, maka guna pelaksanaan ketenangan, tugas dan fungsinya, perlu diatur jenis – jenis pelayanan dalam bidang Pertanahan dan Penataan Ruang ;
 - b. bahwa jenis pelayanan yang diberikan dalam bidang Pertanahan dan Penataan Ruang disamping bertujuan menjamin terwujudnya kepastian hukum dan tertib administrasi, diharapkan pula mempercepat terselenggaranya pelayanan prima dan merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah, guna mendukung pelaksanaan Otonomi Daerah ;
 - c. bahwa atas dasar pertimbangan pada huruf a dan b tersebut di atas, maka jenis pelayanan dan retribusinya perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950);
 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

3. Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2117);
4. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
5. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
6. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);
7. Undang - undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3848);
8. Undang - undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang - undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4048);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 280, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2322);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 54 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 84 Tahun 2000 tentang Pedoman Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 165);
14. Peraturan Daerah Nomor 22 Tahun 2000 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2000 Nomor 8 Seri D);

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BEKASI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN BEKASI TENTANG
RETRIBUSI PELAYANAN DI BIDANG PERTANAHAN
DAN PENATAAN RUANG

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah Kabupaten Bekasi.
- b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi.
- c. Bupati adalah Bupati Bekasi.
- d. Dinas adalah Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kabupaten Bekasi.
- e. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kabupaten Bekasi.
- f. Kas Daerah adalah Kas Daerah Pemerintah Kabupaten Bekasi.
- g. Pejabat yang ditunjuk adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Retribusi Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- h. Retribusi adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi untuk kepentingan pribadi, badan hukum, Instansi Pemerintah/BUMN/BUMD.
- i. Wajib retribusi adalah perorangan, Badan Hukum, Instansi Pemerintah/ BUMN/BUMD yang memakai atau memperoleh jasa pelayanan yang diberikan oleh Kepala Dinas.
- j. Surat Ketetapan Retribusi Daerah yang dapat disingkat SKRD adalah Surat Keputusan yang menentukan besarnya jumlah retribusi yang terutang.
- k. Surat Tagihan Retribusi Daerah yang dapat disingkat STRD adalah Surat untuk melakukan tagihan retribusi dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
- l. Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- m. Tanah Absentee adalah tanah pertanian yang pemilik tanahnya berada di luar kecamatan tempat letak tanah kecuali bagi pemilik tanah yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah.
- n. Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang akan mendaftarkan peralihan/pemindahan hak atas tanah dengan berpedoman kepada ketentuan batas maksimum dan ketentuan tanah absentee.
- o. Batas maksimum pemilikan tanah adalah luas tanah yang dapat dikuasai oleh seorang atau satu keluarga baik miliknya sendiri atau kepunyaan orang lain yang jumlahnya tidak melebihi batas maksimum yang ditetapkan.
- p. Redistribusi Tanah adalah pembagian tanah yang dikuasai oleh Negara dan telah dipegaskan menjadi Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah/Landreform yang diberikan kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat.
- q. Konsolidasi Tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.
- r. Penguasaan Tanah adalah hubungan hukum antara subyek hak dengan obyek hak (tanah), baik secara yuridis maupun secara fisik.
- s. Pemilikan Tanah adalah hubungan hukum pemilikan antara orang atau badan hukum sebagai subyek hak dengan tanah sebagai obyek hak.
- t. Petani adalah orang yang mempunyai maupun yang tidak mempunyai tanah sendiri, yang mata pencaharian pokoknya adalah mengusahakan tanah untuk pertanian.
- u. Hak Atas Tanah adalah Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
- v. Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda - benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor - kreditor lain.
- w. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perorangan atau Badan Hukum/perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak atas tanah dan untuk menggunakan tanah sesuai dengan tata ruang wilayah.
- x. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah adalah izin yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum yang akan memanfaatkan tanah yang telah dimiliki dalam rangka kegiatan usaha.
- y. Aspek Tata Guna Tanah adalah penilaian teknis obyektif terhadap suatu bidang / hamparan tanah yang meliputi penilaian fisik wilayah (penggunaan tanah, kemampuan tanah,

keadaan lingkungan sekitarnya, letak tanah dan kesesuaian tata ruang), gambaran umum status tanah dan penguasaan tanah.

Tata Ruang adalah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Tata Ruang Kota (RTRK), Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) dan Rencana Teknis Tata Ruang Kota (RTTRK) yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah.

Penanaman Modal adalah usaha menanamkan modal yang menggunakan maupun yang tidak menggunakan fasilitas sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1957 tentang Penanaman Modal Asing sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970 dan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1958 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970.

- b. Pemberian Hak Atas Tanah adalah Penetapan Pemerintah Daerah yang memberikan suatu Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam bentuk Keputusan.
- c. Perpanjangan Hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak semula yang pemohonannya diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu hak atas tanahnya.
- d. Pembaharuan Hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang Hak yang sama yang diajukan setelah berakhirnya jangka waktu Hak atas tanah tersebut.
- e. Perubahan Hak adalah Penetapan Pemerintah Daerah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya diubah menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan hak lain atas tanah tersebut.
- f. Pelepasan Hak Atas Tanah adalah kegiatan melepaskan Hubungan Hukum antara pemegang Hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian Ganti Kerugian dari pihak yang telah memperoleh Izin Lokasi atas dasar musyawarah yang diuangkan dalam bentuk Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah yang dibuat dihadapan Kepala Dinas.
- g. Perolehan tanah adalah kegiatan yang dilaksanakan oleh pemegang izin lokasi untuk melepaskan hak atas tanah dari pemilik asal.
- h. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
- i. Titik Dasar Teknik adalah rangkaian titik-titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

- i. Peta Dasar Teknik adalah peta yang memuat penyebaran titik-titik dasar teknik dalam cakupan wilayah tertentu.
- ii. Peta Photo adalah peta yang menyajikan unsur-unsur permukaan bumi dalam bentuk citra photo.
- iii. Peta Garis adalah peta yang menyajikan unsur-unsur permukaan bumi dalam bentuk garis.
- iiii. Peta Tematik adalah peta yang menyajikan unsur tema tertentu antara lain berupa Peta Penggunaan Tanah, Administrasi, Kelinggian, Kemampuan Tanah, Hidrologi, Izin Lokasi dan lainnya.
- v. Peta Dasar Pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis seperti sungai, jalan, bangunan dan batas-batas fisik bidang tanah.
- vi. Peta Pendaftaran Tanah adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
- vii. Pengukuran Bidang Tanah adalah proses pemastian letak, batas dan luas bidang-bidang tanah.
- viii. Pemetaan Bidang Tanah adalah kegiatan yang menggambarkan hasil pengukuran bidang tanah dengan suatu metode tertentu pada media tertentu seperti lembaran kertas, drafting film atau media lainnya sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut.
- ix. Peta Bidang Tanah adalah hasil pemetaan satu bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu.
- x. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- xi. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada halnya.
- xii. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) adalah Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun terakhir.
- xiii. Imbreng adalah pemasukan modal pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan sebagai penyertaan modal pada perseroan tersebut.
- xiv. Wakaf adalah lepasnya hubungan hukum dari subyek hak atas tanah dan obyek hak dan beralihnya subyek hukum kepada badan - badan sosial / keagamaan.

BAB II
RETRIBUSI
BAGIAN KESATU
IZIN PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH

Paragraf 1.

Tata Cara

Pasal 2

- (1) Setiap orang yang akan mendaftarkan peralihan/pemindahan hak atas tanah terlebih dahulu wajib memperoleh Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah dari Kepala Dinas atas nama Bupati.
- (2) Pemberian Izin sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Peraturan Daerah ini dapat diberikan apabila tanah yang telah maupun yang akan dikuasai tidak melebihi ketentuan batas maksimum maupun ketentuan tanah absentee.

Pasal 3

- (1) Untuk memperoleh Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Daerah ini, pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala Dinas.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud ayat 1 Peraturan Daerah ini, dilengkapi dengan persyaratan, antara lain :
 - a. Kartu Tanda Penduduk
 - b. Tanda bukti penguasaan / pemilikan tanah
 - c. Akta peralihan/pemindahan hak
 - d. Pajak Bumi dan Bangunan
 - e. Daftar jumlah bidang tanah yang dikuasai/dimiliki

Pasal 4

- (1) Permohonan Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah ditolak apabila tanah yang akan dikuasai mengakibatkan terjadinya penguasaan tanah yang melebihi batas maksimum atau tanah absentee atau tanah dalam keadaan sengketa.
- (2) Kepala Dinas atas nama Bupati dapat mencabut Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah, apabila dikemudian hari ditemukan penyimpangan.

Paragraf 2.

Nama, Obyek dan Subyek Retribusi

Pasal 5

- (1) Dengan nama Retribusi Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah dipungut retribusi sebagai pungutan jasa pelayanan atas diterbitkannya Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah.
- (2) Obyek Retribusi adalah jasa pelayanan yang diberikan atas diterbitkannya Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah.
- (3) Subyek Retribusi adalah setiap orang yang menerima Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah.

Paragraf 3

Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa

Pasal 6

Tingkat penggunaan jasa diukur berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dan luas tanah yang dimohon Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah.

Paragraf 4

Struktur dan Besarnya Tarif

Pasal 7

Besarnya Retribusi Izin Penguasaan dan Pemilikan Tanah ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) x Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) x Luas Tanah.

BAGIAN KEDUA

IZIN LOKASI

Paragraf 1

Tata Cara

Pasal 3

- (1) Setiap perusahaan baik perorangan maupun badan hukum yang telah memperoleh Persetujuan Penanaman Modal (fasilitas PMA/PMMDN) dan atau non fasilitas yang

- akan menanamkan modalnya wajib mempunyai Izin Lokasi untuk memperoleh tanah yang akan diperlukan untuk melaksanakan Rencana Penanaman Modal yang bersangkutan.
- (2) Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu sebagai berikut :
 - a. Izin lokasi seluas sampai dengan 25 hektar selama 1 Tahun.
 - b. Izin lokasi seluas > dari 25 hektar s/d 50 hektar selama 2 Tahun.
 - c. Izin lokasi seluas > 50 hektar selama 3 Tahun.
 - (3) Perolehan tanah oleh pemegang Izin Lokasi wajib diselesaikan dalam jangka waktu berlakunya izin lokasi.
 - (4) Perolehan dan pemanfaatan tanah sebagai realisasi pelaksanaan izin lokasi wajib dilaporkan kepada Kepala Dinas setiap 3 (tiga) bulan sekali sejak diterbitkannya keputusan izin lokasi.
 - (5) Kepala Dinas melaksanakan monitoring dan evaluasi perolehan dan pemanfaatan tanahnya sebagaimana dimaksud ayat (4) Pasal ini, dan melaporkan kepada Bupati.
 - (6) Apabila dalam jangka waktu Izin lokasi sebagaimana dimaksud ayat (2) Peraturan Daerah ini, perolehan tanah belum selesai maka Izin lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya 1 (satu) Tahun apabila tanah yang diperoleh mencapai lebih dari 50 % dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin lokasi.
 - (7) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Ijin lokasi termasuk perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dan 4 Peraturan Daerah ini, maka perolehan tanah tidak dapat lagi dilanjutkan.
 - (8) Apabila setelah jangka waktu perpanjangan izin lokasi berakhir, masih terdapat tanah-tanah yang belum dapat dibebaskan dan yang bersangkutan masih tetap ingin melanjutkan, dengan berbagai pertimbangan masih dimungkinkan untuk diberikan izin lokasi baru.

Pasal 9

- (1) Untuk memperoleh Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 Peraturan Daerah ini, permohonan diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala Dinas.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Peraturan Daerah ini, harus dilengkapi dengan persyaratan antara lain :
 - a. Akta Pendirian Perusahaan bagi Perusahaan Badan Hukum dan KTP bagi Perusahaan perorangan.
 - b. Gambar kasar / sket tanah yang dimohon.
 - c. Pernyataan kesanggupan akan memberikan ganti rugi dan atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah.
 - d. Uraian Rencana Proyek yang akan dibangun / Proposal.
 - e. Surat Persetujuan Penanaman Modal bagi perusahaan yang menggunakan fasilitas PMA atau PMDN.
 - f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
 - g. Keanggotaan REI bagi pengembang Perumahan dan HKI bagi Kawasan Industri.

Pasal 10

- (1) Izin lokasi diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai Aspek teknis Tata Guna Tanah yang meliputi penilaian fisik wilayah (penggunaan tanah, kemampuan tanah, keadaan lingkungan sekitarnya, letak tanah dan kesesuaian tata ruang), gambaran umum status tanah dan Penguasaan Tanah.
- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Peraturan Daerah ini, diuangkan dalam bentuk risalah Aspek Tata Guna Tanah.

Pasal 11

- (1) Keputusan Izin Lokasi yang luas tanahnya lebih dari 10 Ha untuk Non Pertanian, dan lebih dari 25 Ha untuk Pertanian ditanda-tangani oleh Bupati.
- (2) Keputusan Izin Lokasi yang luas tanahnya sampai dengan 10 Ha untuk Non Pertanian dan sampai dengan 25 Ha untuk Pertanian ditanda-tangani oleh Kepala Dinas atas nama Bupati.

Pasal 12

- (1) Permohonan Izin lokasi ditolak apabila tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang atau lokasi yang dimohon dalam keadaan sengketa.
- (2) Bupati dan atau Kepala Dinas dapat mencabut Izin lokasi yang telah dikeluarkan apabila terdapat penyimpangan dalam pelaksanaannya.
- (3) Pemegang izin lokasi wajib melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Bupati melalui Kepala Dinas mengenai perolehan dan pemanfaatan tanahnya.

Paragraf 3

Nama, Obyek Dan Subyek Retribusi

Pasal 13

- (1) Dengan nama retribusi Izin Lokasi dipungut retribusi sebagai pungutan jasa pelayanan yang diberikan atas diterbitkannya Keputusan Izin Lokasi.
- (2) Obyek Retribusi adalah jasa pelayanan yang diberikan atas diterbitkannya Keputusan Izin Lokasi.
- (3) Subyek Retribusi adalah setiap perusahaan baik perorangan maupun Badan Hukum yang memperoleh Keputusan Izin Lokasi.

Pasal 14

Bagi perusahaan yang akan memperoleh tanah dari perusahaan lain yang sudah dikuasai dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal dengan jenis usaha yang sama, penerbitan Keputusan Izin Lokasi cukup dengan mempertimbangkan hasil konstatering raport (penilaian) dari Kepala Dinas atas nama Bupati.

Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini, berlaku juga dalam rangka perpanjangan izin lokasi dan perusahaan-perusahaan yang berada di dalam Kawasan Industri.

Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini, tidak berlaku bagi perusahaan yang jenis usahanya berbeda.

Paragraf 3

Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa Dan Besarnya Tarif Retribusi

Pasal 15

Tingkat penggunaan jasa diukur berdasarkan jenis usaha, luas tanah yang dimohon Izin Lokasi dan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Besarnya tarif Retribusi ditetapkan sebagai berikut :

- | | |
|--|------------------------------|
| a. Industri, Kawasan Industri, Pertokoan,
Perdagangan dan Jasa | 0,35 % x Luas Tanah x NJOP |
| b. Perumahan | |
| b.1. Sederhana..... | 0,05 % x Luas Tanah x NJOP. |
| b.2. Real estate / mewah..... | 0,25% x Luas Tanah x NJOP. |
| c. Home Industri dan kepentingan
sosial (bersifat komersial)..... | 0,1 % x Luas Tanah x NJOP |
| d. Pariwisata..... | 0,2 % x Luas Tanah x NJOP. |
| e. Pertanian (perkebunan, perikanan,
peternakan dan sejenisnya)..... | 0,025 % x Luas Tanah x NJOP. |

Penerbitan Keputusan Izin Lokasi melalui konstatering raport (risalah penilaian) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal 14 Peraturan Daerah ini, dikenakan retribusi sebesar 50 % dari besarnya tarif yang ditetapkan dalam ayat (2) Peraturan Daerah ini.

Dalam rangka Penerbitan Keputusan Perpanjangan Izin Lokasi tidak dikenakan retribusi.

Paragraf 4

Kewajiban dan Larangan Pemegang Izin Lokasi

Pasal 16

Pemegang Izin Lokasi diwajibkan :

- a. menghormati pemegang hak atas tanah yang belum dibebaskan dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.
- b. menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modal.
- c. mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah yang telah dibebaskan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. melaksanakan kewajiban lainnya sesuai ketentuan Peraturan Perundang – undangan yang berlaku.

Pemegang Izin Lokasi dilarang :

- a. melantarkan tanah yang diperoleh.
- b. melakukan spekulasi terhadap tanah yang telah diperoleh.
- c. melaksanakan kegiatan pembangunan diluar ketentuan Izin Lokasi yang telah ditetapkan.
- d. memindah tangankan Izin Lokasi tanpa pemberitahuan kepada Bupati melalui Kepala Dinas.

Pasal 17

Apabila anggaran sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (2) Peraturan Daerah ini, dibanggar oleh pemegang Izin Lokasi, Bupati dan atau Kepala Dinas dapat mencabut Izin Lokasi sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (2) Peraturan Daerah ini.

BAGIAN KETIGA

IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH

Paragraf 1

Tata Cara

Pasal 18

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang akan memanfaatkan tanah yang telah dimiliki dalam rangka kegiatan usaha wajib terlebih dahulu memperoleh Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dari Kepala Dinas atas nama Bupati.

1) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini, merupakan salah satu persyaratan administrasi untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

2) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini, dinyatakan gugur apabila dalam jangka waktu 1 Tahun sejak tanggal penerbitannya pemegang izin tidak mengajukan permohonan IMB.

3) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagaimana dimaksud ayat (3) Peraturan Daerah ini, hanya dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 1 (satu) Tahun yang diajukan paling lambat 12 hari sebelum masa berlakunya berakhir.

4) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagaimana dimaksud ayat (3) Peraturan Daerah ini, apabila jangka waktunya telah habis dan tidak diajukan perpanjangannya maka Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) tersebut gugur dengan sendirinya.

Pasal 19

1) Untuk memperoleh Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagaimana dimaksud Pasal 18 Peraturan Daerah ini, permohonan diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala Dinas.

2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Peraturan Daerah ini, dilengkapi dengan persyaratan antara lain :

- a. Akta pendirian perusahaan atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) bagi perorangan.
- b. Bukti-bukti penguasaan tanah, SPH (Surat Pelepasan Hak atas Tanah) atau Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertipikat.
- c. Peta Bidang Tanah / Kadastral.
- d. Gambar pra Site Plan.
- e. Izin lokasi.
- f. Aspek Tata Guna Tanah.

Pasal 20

1) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) diberikan berdasarkan pertimbangan evaluasi teknis perencanaan pemanfaatan lokasi dan kesesuaian tata ruang bagi permohonan non penanaman modal serta keadaan tanah tidak dalam sengketa.

2) Kepala Dinas atas nama Bupati dapat mencabut Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang diterbitkan apabila terdapat penyimpangan.

- (2) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini, merupakan salah satu persyaratan administrasi untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (3) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini, dinyatakan gugur apabila dalam jangka waktu 1 Tahun sejak tanggal penerbitannya pemegang izin tidak mengajukan permohonan IMB.
- (4) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagaimana dimaksud ayat (3) Peraturan Daerah ini, hanya dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 1 (satu) Tahun yang diajukan paling lambat 12 hari sebelum masa berlakunya berakhir.
- (5) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagaimana dimaksud ayat (3) Peraturan Daerah ini, apabila jangka waktunya telah habis dan tidak diajukan perpanjangannya maka Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) tersebut gugur dengan sendirinya.

Pasal 19

- (1) Untuk memperoleh *Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)* sebagaimana dimaksud Pasal 18 Peraturan Daerah ini, permohonan *diajukan secara tertulis* kepada Bupati melalui Kepala Dinas.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Peraturan Daerah ini, dilengkapi dengan persyaratan antara lain :
 - a. Akta pendirian perusahaan atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) bagi perorangan.
 - b. Bukti-bukti penguasaan tanah, SPH (Surat Pelepasan Hak atas Tanah) atau Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertipikat.
 - c. Peta Bidang Tanah / Kadastral.
 - d. Gambar pra Site Plan.
 - e. Izin lokasi.
 - f. Aspek Tata Guna Tanah.

Pasal 20

- (1) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) diberikan berdasarkan pertimbangan evaluasi teknis perencanaan pemanfaatan lokasi dan kesesuaian tata ruang bagi permohonan non penanaman modal serta keadaan tanah tidak dalam sengketa.
- (2) Kepala Dinas atas nama Bupati dapat mencabut Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang diterbitkan apabila terdapat penyimpangan.

Paragraf 2

Nama, Obyek Dan Subyek Retribusi

Pasal 21

-) Dengan nama retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dipungut retribusi sebagai pungutan jasa pelayanan yang diberikan atas diterbitkannya Keputusan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).
-) Obyek retribusi adalah jasa pelayanan yang diberikan atas diterbitkannya Keputusan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).
-) Subyek retribusi adalah setiap perusahaan baik perorangan maupun badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Daerah ini.

Paragraf 3

Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa Dan Besarnya Tarif Retribusi

Pasal 22

Tingkat penggunaan jasa diukur berdasarkan jenis usaha, luas tanah yang akan dimanfaatkan.

Besarnya tarif retribusi ditetapkan sebagai berikut :

Kawasan industri, industri, pertokoan, perdagangan dan jasa.	0,35 % x Luas Tanah x NJOP
Perumahan	
1. Sederhana	0,05 % x Luas Tanah x NJOP
2. Real estate / mewah	0,25 % x Luas Tanah x NJOP
Home industri dan kepentingan sosial (bersifat komersial).	0,10 % x Luas Tanah x NJOP
Pariwisata	0,20 % x Luas Tanah x NJOP
Pertanian, perkebunan, perikanan peternakan (sejenisnya)	0,025 % x Luas Tanah x NJOP

Perpanjangan IPPT sebagaimana dimaksud Pasal 18 ayat (4) Peraturan Daerah ini tidak dikenakan retribusi.

BAGIAN KEEMPAT
HAK HAK ATAS TANAH

Paragraf 1

Pemberian, Perpanjangan, Pembaharuan, Perubahan,
Dan Pelepasan Hak Atas Tanah

Pasal 23

- (1) Setiap orang atau Badan Hukum atau Instansi Pemerintah termasuk BUMN / BUMD yang akan memperoleh atau mendapatkan salah satu jenis hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara wajib terlebih dahulu memperoleh penetapan dalam bentuk Keputusan atau Surat Pelepasan Hak dari Kepala Dinas atas nama Bupati.
- (2) Keputusan tentang Pemberian, Perpanjangan, Pembaharuan, Perubahan, Hak atas Tanah dan Surat Pelepasan Hak atas Tanah merupakan salah satu persyaratan Administrasi untuk memperoleh Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud ayat (2) Peraturan Daerah ini, kecuali Surat Pelepasan Hak Atas Tanah berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkan dan hanya dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 6 (enam) bulan atas permohonan yang bersangkutan yang diajukan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum masa berlakunya berakhir.
- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud ayat (3) Peraturan Daerah ini, yang tidak diajukan Perpanjangannya dalam tenggang waktu yang ditentukan dinyatakan gugur dengan sendirinya.
- (5) Apabila pemohon ingin memperoleh kembali Keputusan yang telah gugur dengan sendirinya sebagaimana dimaksud ayat (4) Peraturan Daerah ini, maka pemohon divajibkan untuk mengajukan permohonan baru.

Pasal 24

Untuk memperoleh Keputusan Pemberian, Perpanjangan, Pembaharuan, Perubahan, dan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Daerah ini, permohonan diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala Dinas.

Pasal 25

- (1) Persyaratan permohonan Pemberian Hak atas Tanah, antara lain :
- a. Surat permohonan yang diajukan secara tertulis.
 - b. KTP pemohon.
 - c. Untuk Badan Hukum Akta Pendirian dan Pengesahannya

- d. Nilai Jual Objek Pajak atas Bumi dan Bangunan (NJOP-PBB).
- e. Gambar Situasi / Surat Ukur tanah yang dimohon.
- f. Izin lokasi (Khusus untuk keperluan Perusahaan) baik Perorangan maupun Badan Hukum.
- g. Surat Bukti dasar Pengusahaan tanah atau perolehan tanah.
- h. Aspek Tata Guna Tanah.

(2) Persyaratan permohonan Perpanjangan Hak atas Tanah, antara lain :

- a. Surat permohonan yang diajukan secara tertulis.
- b. KTP pemohon.
- c. Untuk Badan Hukum Akta Pendirian dan Pengesahannya.
- d. Nilai Jual Objek Pajak atas Bumi dan Bangunan (NJOP-PBB).
- e. Sertipikat Hak atas Tanah yang akan diperpanjang.

(3) Persyaratan permohonan Pembaharuan Hak atas Tanah, antara lain :

- a. Surat permohonan yang diajukan secara tertulis.
- b. KTP pemohon.
- c. Untuk Badan Hukum Akta Pendirian dan Pengesahannya.
- d. Nilai Jual Objek Pajak atas Bumi dan Bangunan (NJOP-PBB).
- e. Sertipikat Hak atas Tanah yang dimohon pembaharuan Haknya.

(4) Persyaratan permohonan Perubahan Hak atas Tanah, antara lain :

- a. Surat permohonan yang diajukan secara tertulis.
- b. KTP pemohon.
- c. Untuk Badan Hukum Akta Pendirian dan Pengesahannya.
- d. Nilai Jual Objek Pajak atas Bumi dan Bangunan (NJOP-PBB).
- e. Sertipikat Hak atas Tanah yang akan dirubah Haknya.

(5) Persyaratan permohonan Pelepasan Hak atas Tanah antara lain :

- a. Surat Permohonan tertulis dari pemohon.
- b. Izin lokasi.
- c. KTP bagi Perorangan atau Akta Pendirian berikut pengesahannya bagi Badan Hukum, baik dari pihak yang melepaskan Hak maupun yang akan menerima Pelepasan Hak atas Tanah.
- d. Nilai Jual Objek Pajak atas Bumi dan Bangunan (NJOP-PBB).
- e. Surat-surat Bukti Perolehan / Pemilikan tanah dari pihak yang melepaskan Hak atas Tanah.
- f. Surat Setoran Pajak Penghasilan (SSP) atas tanah yang dilepaskan, dari pihak yang melepaskan Hak.

Pasal 26

1) Permohonan sebagaimana dimaksud Pasal 25 Peraturan Daerah ini, ditolak apabila lokasi tanah yang dimohon dalam keadaan sengketa.

Hak atas nama Bupati dapat mencabut atau membatalkan keputusan Pemberian, Perpanjangan, Pembaharuan, Perubahan, dan Surat Pelepasan Hak atas Tanah yang telah diterbitkan, apabila terdapat penyimpangan.

Paragraf 2

Nama, Objek Dan Subjek Retribusi

Pasal 27

Nama Retribusi Pemberian, Perpanjangan, Pembaharuan, Perubahan, dan Surat Pelepasan Hak atas Tanah, dipungut Retribusi sebagai Pembayaran atas Penerbitan Keputusan untuk Pemberian, Perpanjangan, Pembaharuan, Perubahan, dan Pembuatan Surat Pelepasan Hak atas Tanah.

Retribusi adalah Penerbitan, Keputusan Pemberian, Perpanjangan, Pembaharuan, Perubahan, dan Pembuatan Surat Pelepasan Hak atas Tanah.

Retribusi adalah setiap orang, Badan Hukum, Instansi Pemerintah, BUMN dan BUMK.

Paragraf 3

Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa

Pasal 28

Pemberian, Perpanjangan, Pembaharuan, dan Perubahan Hak atas Tanah tingkat penggunaannya diukur berdasarkan luas tanah yang diberikan Hak, jangka waktu pemberian Hak atas Tanah, jenis Hak atas Tanah dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak atas Tanah. Sedangkan untuk Pembuatan Surat Pelepasan Hak atas Tanah diukur berdasarkan luas tanah dari hasil perkalian antara Luas Tanah X NJOP-PBB.

Paragraf 4

Struktur Dan Besarnya Tarif

Pasal 29

Besarnya retribusi untuk Pemberian, Perpanjangan, Pembaharuan, Perubahan Hak atas Tanah ditetapkan sebagai berikut :

HAK MILIK

1. TANAH PERTANIAN

- S/d seluas 2 Ha $(0,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$
- 2 Ha s/d seluas 5 Ha $(1\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$
- 5 Ha keatas $(2\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$

TANAH NON PERTANIAN / RUMAH KEBUN

- 1. S/d seluas 200 M² $(0,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$
- 2. Lebih dari 200 M² s/d 600 M² $(1\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$
- 3. Lebih dari 600 M² s/d 2000 M² $(2\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$
- 4. Lebih dari 2000 M² $(3\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$

3. Pemberian Hak Milik asal HGB atau Hak Pakai Rumusnya :

Jumlah Uang Retribusi = $(\text{Luas J.W. HGB atau HP semula} \times \text{Uang Retribusi HGB atau HP sekarang})$

Hak Milik Sekarang \times $\frac{\text{Jangka Waktu HGB atau HP semula}}{\text{Jangka Waktu HGB atau HP sekarang}}$

4. Pemberian Hak Milik atas tanah yang dibeli dari Hak Pengelolaan atau dari Pemerintah, Retribusinya 1 % (satu persen) \times Luas Tanah \times NJOP-PBB

HAK GUNA USAHA

b.1 JANGKA WAKTU 35 TAHUN

- 1. 5 Ha s/d 25 Ha $(0,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$
- 2. Diatas 25 Ha s/d 3000 Ha $(1\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$
- 3. Diatas 3000 Ha s/d 10.000 Ha $(2\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$
- 4. Diatas 10.000 Ha $(3\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB})$

b.2 JANGKA WAKTU KURANG DARI 35 TAHUN

$\frac{\text{Jangka Waktu HGU yang X perhitungan rumus pada butir a.}}{35}$

b.3 Pemberian HGU asal dari Hak Pakai Rumusnya :

50 % dari perhitungan pada butir a diatas.

b.4 Pemberian HGU asal HM yang telah dibebaskan Retribusinya 0 %.

b.5 Untuk perpanjangan dan atau pembaharuan HGU yang diberikan sekaligus pada waktu pemberian pertama HGU (sesuai Ps. 11 PP. 40 Th. 1996) Retribusi perpanjangan atau pembaharuan lainnya tetap dihitung seperti rumus butir a.

DA BANGUNAN

JANGKA WAKTU 30 TAHUN

- 1. S/d seluas 200 M² (0,5% X Luas Tanah X NJOP-PBB)
- 2. Lebih dari 200 M² s/d 600 M² (1% X Luas Tanah X NJOP-PBB)
- 3. Lebih dari 600 M² s/d 2000 M² (2% X Luas Tanah X NJOP-PBB)
- 4. Lebih dari 2000 M² (3% X Luas Tanah X NJOP-PBB)

JANGKA WAKTU KURANG DARI 30 TAHUN

Jangka Waktu HGB yang diberikan X Perhitungan rumus pada butir a.
30

Pemberian HGB asal Hak Pakai rumusnya :

25 % dari perhitungan pada butir a diatas.

Pemberian HGB atas tanah yang berasal dari Hak Pengelolaan, yang telah dibeli atau dibebaskan haknya dari Pemerintah atau Hak Milik yang telah dibebaskan / penyuaan pemohon sendiri Retribusinya 0,25 % X Luas Tanah X NJOP-PBB.

Untuk perpanjangan dan atau pembaharuan HGB yang diberikan sekaligus pada waktu pemberian pertama HGB sesuai Ps1 28 PP. 40 Th. 1996 Retribusi perpanjangan atau pembaharuan Haknya tetap dihitung seperti rumus butir a.

PAKAI

JANGKA WAKTU 25 TAHUN

- 1. S/d seluas 200 M² (0,25 % X Luas Tanah X NJOP-PBB)
- 2. Lebih dari 200 M² s/d 600 M² (0,5% X Luas Tanah X NJOP-PBB)
- 3. Lebih dari 600 M² s/d 2000 M² (1% X Luas Tanah X NJOP-PBB)
- 4. Lebih dari 2000 M² (2% X Luas Tanah X NJOP-PBB)

JANGKA WAKTU KURANG DARI 25 TAHUN

Jangka Waktu HGB yang diberikan X Perhitungan rumus pada butir a.
25

Pemberian HP asal HGB rumusnya :

25 % dari perhitungan pada butir a diatas.

Pemberian HP dengan jangka waktu yang tidak ditentukan (selama diperlukan) kepada Instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Lembaga Internasional yang diakui Pemerintah, Badan Sosial/Keagamaan, Retribusinya ditetapkan 0 %.

Untuk pemberian Hak Pakai yang berasal dari Hak Pengelolaan, yang telah dibeli atau dibebaskan haknya dari Pemerintah, Hak Milik yang telah dibebaskan/kepunyaan pemohon sendiri Retribusinya $0,25 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB}$.

Untuk perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Pakai yang diberikan sekaligus pada waktu pemberian pertama H.P. sesuai Ps1 48 PP. 40 Th. 1996 Retribusi perpanjangan atau pembaharuan Haknya tetap dihitung seperti rumus butir a.

RETRIBUSI HAK PENGELOLAAN

Pemberian Hak Pengelolaan kepada Instansi Pemerintah (Pusat atau Daerah) atau BUMN/BUMD ditarik Retribusi $0,5 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB}$

Retribusi untuk Pelepasan Hak atas Tanah adalah :

Untuk Industri $0,15 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB}$.

Untuk Real Estate/KPR BTN $0,1 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB}$.

Untuk RS/RSS $0,05 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP-PBB}$.

BAGIAN KELIMA

DISTRIBUSI TANAH OBYEK PENGATURAN PENGUASAAN TANAH (LANDREFORM)

Paragraf 1

Mekanisme Redistribusi Tanah

Ps1 30

Obyek Pelaksanaan Redistribusi Tanah adalah petani yang memenuhi syarat prioritas dan diberikan pembagian tanah dengan Hak Milik.

Petani yang memenuhi syarat prioritas sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah adalah :

- Petani yang mengerjakan tanah yang bersangkutan ;
- Buruh Tani tetap pada bekas pemilik yang mengerjakan tanah yang bersangkutan ;
- Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan ;
- Penggarap yang belumi sampai tiga tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan ;
- Penggarap yang mengerjakan hak pemilik ;
- Penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar ;
- Pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar ;

Untuk mendapatkan pembagian tanah, maka para petani sebagaimana dimaksud ayat (2) Peraturan Daerah ini, harus memenuhi :

syarat - syarat umum yaitu : Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal dikecamatan letak tanah dan sehat.

syarat – syarat khusus yaitu : Bagi petani yang tergolong dalam syarat prioritas a, b, c telah mengerjakan tanah tersebut sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun berturut-turut ; bagi petani yang tergolong dalam prioritas d telah mengerjakan tanahnya dua tahun berturut-turut ; bagi para pekerja tetap yang tergolong prioritas e, telah bekerja selama tiga tahun berturut-turut.

Tanah yang akan didistribusikan tersebut adalah tanah negara yang telah ditekankan sebagai obyek redistribusi. Pengaturan Penguasaan tanah yang ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 31

Pemegang hak milik sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal 30 Peraturan Daerah ini, harus mengajukan permohonan dengan Keputusan Kepala Dinas atas nama Bupati.

Pemegangnya sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini, selama belum didaftarkan, pemegangnya dilarang mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain, kecuali atas Keputusan Kepala Dinas atas nama Bupati.

Langkah pelanggaran terhadap ketentuan ayat (2) Peraturan Daerah ini, mengakibatkan keputusan yang bersangkutan batal demi hukum tanpa pemberian sesuatu ganti kerugian kepada pemegangnya.

Paragraf 2

Nama, Obyek Dan Subyek Retribusi

Pasal 32

Tanah yang akan didistribusikan dikenakan retribusi sebagai jasa pelayanan atas tanah yang keputusan pemberian hak milik atas tanah yang didistribusikan.

Pasal 33

Retribusi adalah jasa pelayanan yang diberikan atas diterbitkannya Keputusan pemberian hak milik atas tanah.

Retribusi adalah perorangan yang memperoleh jasa pelayanan dalam rangka pelaksanaan redistribusi tanah.

Paragraf 3

Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa Dan Besarnya Tarif

Pasal 34

Penggunaan Jasa diukur berdasarkan hasil perkalian dari luas tanah x Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi Bangunan.

Tarif retribusi ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) x luas tanah x Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi Bangunan.

BAGIAN KEENAM

KONSOLIDASI TANAH

Paragraf 1

Mekanisme Konsolidasi Tanah

Pasal 35

Orang atau Badan Hukum yang akan memanfaatkan tanah untuk kegiatan konsolidasi tanah wajib mengajukan permohonan kepada Bupati melalui Kepala Dinas.

Permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini dilengkapi dengan dokumen, antara lain :

- 1. Sertifikat penguasaan/ kepemilikan tanah ;
- 2. Surat nominatif peserta konsolidasi tanah ;
- 3. Akta pendirian perusahaan (bagi yang berbadan hukum) ;
- 4. Kartu Tanda Penduduk ;
- 5. Gambar sebelum pelaksanaan konsolidasi tanah ;
- 6. Gambar Rencana Konsolidasi Tanah ;

Pasal 36

Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85 persen pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85 persen dari luas seluruh areal yang akan dikonsolidasi telah menyatakan persetujuannya.

Keputusan sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini dibuktikan dalam bentuk Surat Pernyataan.

Pasal 37

Dasarnya pembiayaan konsolidasi tanah ditanggung secara swadaya oleh para peserta konsolidasi tanah melalui sumbangan berupa tanah dan atau berupa uang maupun bentuk sumbangan lainnya yang akan dipergunakan untuk pembangunan prasarana jalan dan umum lainnya dan pembiayaan pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Pasal 38

Pelaksanaan pengaturan penguasaan tanah dalam bentuk bidang tanah yang teratur, maka peserta Konsolidasi tanah melepaskan hak atas tanahnya untuk selanjutnya ditetapkan sebagai Obyek Konsolidasi Tanah oleh Kepala Dinas atas nama Bupati.

Hak atas tanah obyek Konsolidasi Tanah diberikan kepada peserta sesuai dengan hasil penataan bidang tanah yang disetujui oleh para peserta Konsolidasi Tanah.

Paragraf 2

Nama, Obyek Dan Subyek Retribusi

Pasal 39

Dengan nama retribusi Konsolidasi Tanah dipungut retribusi sebagai pembayaran atas jasa pelayanan dengan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak milik atas tanah obyek konsolidasi tanah.

Obyek Retribusi adalah jasa pelayanan yang diberikan atas diterbitkannya Keputusan Pemberian hak milik atas tanah obyek konsolidasi tanah.

Subyek Retribusi adalah setiap orang atau Badan Hukum yang memperoleh jasa pelayanan dalam rangka pelaksanaan konsolidasi tanah.

Paragraf 3

Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa Dan Besarnya Tarif Retribusi

Pasal 40

Tingkat Penggunaan Jasa diukur berdasarkan prosentasi hasil perkalian luas tanah yang dikonsolidasikan dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Besarnya tarif retribusi ditetapkan 0,2 % (nol koma dua persen) x luas tanah x Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

BAGIAN KETUJUH
PENGUKURAN DAN PENDAFTARAN TANAH

Paragraf 1

Jenis Kegiatan

Pasal 41

Untuk melaksanakan pelayanan pengukuran dan pendaftaran tanah perlu dilaksanakan kegiatan meliputi Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Hak Atas Tanah, Pendaftaran Peralihan Bebanan Hak, Penerbitan Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah (Sertipikat) dan Informasi serta pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Paragraf 2

Nama, Subyek dan Obyek Retribusi

Pasal 42

Dengan nama Retribusi pelayanan Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dipungut retribusi bagi pembayaran jasa pelayanan Pengukuran dan Pendaftaran tanah.

Subyek retribusi adalah orang, Badan Hukum, Badan sosial dan Keagamaan serta Instansi Pemerintah, BUMN / BUMD

Obyek retribusi adalah setiap permohonan pelayanan pengukuran dan pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pelayanan pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan Surat Ukur guna keperluan pendaftaran hak (penerbitan sertipikat)
- b. Pengukuran dan pemetaan untuk pengembalian batas
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dalam rangka pengadaaan tanah
- d. Pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar
- e. Pengukuran dan pemetaan untuk keperluan lainnya ..
- f. Pelayanan penerbitan Sertipikat berdasarkan konversi /pengaluan hak
- g. Pelayanan penerbitan sertipikat berdasarkan pemberian hak
- h. Pelayanan penerbitan sertipikat berdasarkan penggabungan dua bidang tanah atau lebih yang berbatasan dengan masing-masing bidang tanah sudah ada sertipikatnya atas nama pemohon serta mempunyai status hukum yang sama.
- i. Pelayanan penerbitan sertipikat yang berasal dari pemisahan satu bidang tanah yang sudah ada sertipikatnya.
- j. Pelayanan penerbitan sertipikat yang merupakan sisa dari tanah yang sudah ada sertipikatnya setelah dikurangi dengan bagian lain karena pemisahan atau sebab lain yang pemegang halnya perorangan atau Badan Hukum.
- k. Pelayanan penerbitan sertipikat Hak Tanggungan.

Pelayanan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
Pelayanan penerbitan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat dan sertifikat yang disebabkan hal-hal lain yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang perlu diganti.
Pelayanan penerbitan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak atau hilang.
Pelayanan pendaftaran peralihan hak karena jual beli, lelang, hibah, tukar menukar dan Penanaman Modal/ Penyertaan Modal dengan Merger.
Pelayanan penerbitan Sertifikat karena peleburan/penggabungan perseroan atau pemasukan modal (imbreg).
Pelayanan pencatatan pendaftaran peralihan hak karena pemisahan dan pembagian harta bersama.
Pelayanan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.
Pelayanan pencatatan peralihan hak karena putusan pengadilan.
Pelayanan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan.
Pelayanan pendaftaran perwakafan tanah.
Pelayanan pendaftaran sertifikat karena perubahan hak.
Pelayanan pencatatan hapusnya hak tanggungan (Roya).
Pelayanan pencatatan penggantian/perubahan nama pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang bukan peralihan hak.
Pelayanan pengecekan sertifikat atau memperoleh keterangan tertulis mengenai status bidang tanah.
Pelayanan untuk memperoleh Surat Keterangan Pendaftaran tanah untuk keperluan lelang.
Pelayanan penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau Hak Milik.

Paragraf 3

Persyaratan Permohonan

Pasal 43

Persyaratan permohonan untuk memperoleh pelayanan sebagaimana dimaksud Pasal 42 (2) Peraturan Daerah ini, ditetapkan sebagai berikut :

Pelayanan pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan Surat Ukur guna keperluan pendaftaran Hak (penerbitan sertifikat) antara lain, adalah :

- Alas hak antara lain girik / kilitir, akta jual beli dan lain-lain alat pembuktian yang ada
- KTP pemohon.
- Surat pernyataan penguasaan fisik
- Lunas PBB
- Surat kuasa apabila diurus oleh pihak ketiga disertai dengan KTP pemberi kuasa.

Pelayanan penerbitan Sertifikat berdasarkan konversi / pengakuan hak antara lain, adalah :

Alas hak antara lain girik, kikitir, akta jual-beli, segel dan lain-lain alat pembuktian yang ada ;
Lunas PBB ;
Surat Kuasa apabila diurus oleh Pihak ke tiga disertai dengan KTP pemberi Kuasa ;
Surat Pernyataan penguasaan fisik ;
KTP dari pemohon.

ka berkas yang diajukan tidak lengkap maka diproses melalui pengakuan hak dengan persyaratan tambahan yaitu :

- Alas hak dan atau bukti peralihan haknya ;
- Surat Pernyataan Penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut ;
- Surat Keterangan Kepala Desa ;
- Surat pernyataan yang bersangkutan dengan dikuatkan 2 (dua) orang saksi yang tidak ada hubungan keluarga sampai derajat ketiga.

Pelayanan penerbitan sertipikat berdasarkan pemberian hak antara lain, adalah :

- Surat Keputusan pemberian haknya ;
- KTP pemohon ;
- SSB (BPHTB) ;
- Lunas PBB ;
- Surat Kuasa apabila diurus oleh Pihak ke tiga disertai dengan KTP pemberi Kuasa

Pelayanan penerbitan sertipikat berdasarkan penggabungan dua bidang tanah atau lebih yang berbatasan dengan masing-masing bidang tanah sudah ada sertipikatnya atas nama pemohon serta mempunyai status hukum yang sama antara lain, adalah :

- Sertipikat yang akan digabung ;
- KTP penerima hak ;
- Surat persetujuan dari Kreditur apabila Sertipikat diagunkan ;
- Surat Kuasa apabila diurus oleh pihak lain disertai KTP.

Pelayanan penerbitan sertipikat yang berasal dari pemisahan satu bidang tanah yang sudah ada sertipikatnya antara lain, adalah :

- Sertipikat yang akan dipisahkan/Sertipikat Induk ;
- Akta pemisahan atau pemecahan sertipikat ;
- Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila sertipikat diagunkan ;
- KTP penerima hak ;
- Surat Kuasa apabila diurus oleh pihak lain disertai KTP ;
- Bukti tanda setor SSP dan SSB ;
- Site Plan yang telah disahkan.

Pelayanan penerbitan sertipikat yang merupakan sisa dari tanah yang sudah ada sertipikatnya setelah dikurangi dengan bagian lain karena pemisahan atau sebab lain yang pemegang haknya perorangan atau Badan Hukum antara lain, adalah :

- Sertipikat Sisa ;
- Tanda bukti pembayar PBB ;
- KTP pemohon ;
- Surat Kuasa apabila diurus oleh pihak lain disertai KTP ;
- Surat persetujuan dari Kreditur apabila Sertipikat diagunkan.

Pelayanan penerbitan sertifikat Hak Tanggungan antara lain, adalah :

- Surat pengantar dari PPAT ;
- Surat permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima hak ;
- KTP penerima dan pemberi Hak Tanggungan ;
- Sertipikat ;
- Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ;
- Salinan Peralihan Hak Tanggungan yang diperef oleh PPAT ;
- Surat kuasa apabila diurus oleh pihak lain.

Pelayanan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun antara lain, adalah :

- Sertipikat HGB Induk ;
- Ijin Lokasi/SIPIT ;
- EMB dan LK ;
- Site Plan/Pertelaan ;
- KTP pemohon ;
- Surat kuasa apabila diurus oleh pihak ketiga.

Pelayanan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan oleh pejabat yang berwenang dan sertipikat yang disebabkan hal-hal lain yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang perlu diganti antara lain, adalah :

- Surat Keputusan Pembatalan Sertipikatnya ;
- Sertipikat yang dibatalkan (apabila dapat ditarik) ;
- KTP pemohon ;
- Lunas PBB ;
- Surat kuasa apabila diurus oleh pihak lain.

Pelayanan penerbitan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak atau hilang antara lain, adalah :

- KTP pemohon ;
- Pengumuman di Koran ;
- Berita Acara Sumpah ;
- Surat kuasa apabila diurus oleh pihak ketiga.

Pelayanan pendaftaran peralihan hak karena jual beli, lelang, hibah/hibah wasiat: tukar menukar dan Penanaman Modal/ Penyertaan Modal dengan Merger antara lain, adalah :

- Sertipikat Tanah .
- Akta Jual Beli/Akta Hibah/ Surat Wasiat/Akta Tukar Menukar/Risalah Lelang.
- Akta pemasukan modal kedalam perusahaan.
- Bukti pelunasan harga pembelian lelang.
- KTP Pembeli.
- SPPT bagi Badan Hukum.
- SSP dan SSB.
- Ijin dari Kreditor apabila sertipikat diagunkan.
- Akta pendirian perusahaan yang disahkan oleh Menteri Kehakiman apabila berbadan hukum.
- Surat bukti penyertaan Modal dengan Merger.
- Surat ijin peralihan hak.
- Surat Kuasa apabila diurus oleh pihak ketiga .

layanan penerbitan sertifikat karena Imbreg antara lain, adalah :

Sertipikat tanah.

Akta peleburan/akta penggabungan perseroan atau pemasukan modal (Imbreg).

Pernyataan dari Direksi perseroan /Pengurus Koperasi hasil penggabungan atau peleburan yang dilaksanakan tanpa likwidasi.

Anggaran Dasar dari perseroan /Koperasi hasil penggabungan atau peleburan yang telah dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang.

Anggaran Dasar dari masing-masing perseroan yang akan digabung.

Surat persetujuan dari Kreditor apabila sertifikat diagunkan.

Akta pendirian perusahaan/perseroan yang disahkan oleh Menteri Kehakiman.

Tanda bukti pembayaran SSP dan SSB.

Surat kuasa apabila diurus oleh pihak ketiga.

layanan pencatatan pendaftaran peralihan hak karena pemisahan dan pembagian Hak bersama antara lain, adalah :

Akta pembogian hak bersama.

KTP penerima hak.

Sertipikat Tanah.

Bukti pembayaran SSP dan SSB.

Lunas PBB.

Surat Kuasa apabila diurus oleh pihak ketiga .

layanan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan antara lain, adalah :

Surat Keterangan waris/Wasiat dari pewaris/Putusan Pengadilan/Penetapan Ketua Pengadilan bagi Warga Negara Indonesia Asli

Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa adalah Akta Keterangan Hak Waris dari Notaris.

Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya adalah Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan.

Surat keterangan kematian pewaris.

Sertipikat Tanah.

Bukti pembayaran SSB dan SSP.

KTP penerima warisan.

Lunas PBB.

Surat kuasa apabila diurus oleh pihak lain.

layanan pencatatan peralihan hak karena putusan pengadilan antara lain, adalah :

Salinan Putusan Pengadilan Negeri/Pangadilan Tinggi /Mahkamah Agung yang telah dilegalisir.

Salinan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi yang dilegalisir.

Sertipikat Tanah.

KTP penerima hak

SSB dan PBB .

Surat kuasa apabila diurus oleh pihak lain.

layanan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan antara lain, adalah :

Akta peralihan Hak tanggungan/Cessie/Subrogasi.

Sertipikat tanah.

Sertipikat Hak Tanggungan.

KTP pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
Bukti pewarisan.
Bukti penggabungan /peleburan perseroan atau koperasi.
Surat kuasa apabila diurus oleh pihak lain.

Pelayanan pendaftaran perwakafan tanah antara lain, adalah :

Sertipikat Tanah.
Akta Ikrar Wakaf.
Surat persetujuan dari Nadzir.
KTP penerima wakaf (Nadzir).
Surat kuasa apabila diurus oleh pihak lain.

Pelayanan pendaftaran perubahan hak antara lain, adalah :

Sertipikat.
Surat pelepasan Hak dari pemohon.
Surat Kepunasan perubahan haknya.
Lunas PBB .
Tanda bukti setor SSB.
KTP pemohon.
Surat kuasa apabila diurus oleh pihak lain.

Pencatatan hapusnya hak tanggungan (Roya) antara lain, adalah:

Surat persetujuan dari Kreditor.
Tanda bukti pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut.
Kutipan Risalah lelang obyek Hak Tanggungan disertai pernyataan dari Kreditor.
Sertipikat Hak tanggungan.
Sertipikat Tanah.
KTP Debitur.
Surat kuasa apabila diurus oleh pihak lain.

Pelayanan pencatatan penggantian/perubahan nama pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang bukan peralihan hak antara lain, adalah :

Surat pernyataan /Surat Keterangan perubahan nama tersebut.
KTP/Akta Pendirian perusahaan .
Surat-surat lain yang berhubungan dengan perubahan nama tersebut

Pelayanan pengecekan sertipikat atau memperoleh keterangan tertulis mengenai satu bidang tanah antara lain, adalah :

- KTP pemohon.
- Sertipikat Tanah.
- Surat Pengantar dari PPAT bagi tanah yang hendak dialihkan haknya.S
- Surat pernyataan bersedia di Stempel apabila sertipikatnya tidak sesuai dengan Buku tanah.
- Tanda bukti pembayaran PBB.
- Surat kuasa apabila diurus oleh pihak ketiga.

Pelayanan untuk memperoleh Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk keperluan lain, antara lain, adalah:

- Surat permohonan dari BUPLN/Kantor Lelang.
- Pembayaran PBB.
- Surat kuasa apabila diurus oleh pihak lain.

Pelayanan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik, antara lain, adalah :

- Surat permohonan pendaftaran HGB atau HP atas Hak Milik.
- Sertipikat Hak Milik yang dibebani dengan HGB atau HP.
- Akta PPAT yang bersangkutan.
- KTP penerima hak.
- Bukti tanda pembayaran SSB dan PPB.
- Surat kuasa apabila diurus oleh pihak lain.

Permohonan pelayanan sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (3) yang dilengkapi dengan persyaratan sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini, diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala Dinas.

Pasal 44

Permohonan Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 43 Peraturan Daerah ini, baru dapat diproses setelah membayar retribusi yang dibuktikan dengan surat bukti setor.

Terhadap suatu permohonan yang tidak dapat diproses karena suatu hal, biaya retribusi yang telah disetorkan dapat diambil kembali dengan surat pengantar dari Kepala Dinas.

Paragraf 4

Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa dan Besarnya Tarif Retribusi

Pasal 45

Tingkat penggunaan jasa diukur berdasarkan persentase yang dikalikan dengan NJOP atau Nilai Akta Jual Beli / Nilai Hak tanggungan serta luas tanah.

Besarnya retribusi untuk pelayanan pengukuran dan pemetaan adalah Rp. 75.000,- + 0,075 % x Luas Tanah x NJOP atau Rp. 75.000,- + 0,075 % x Akta Jual Beli.

Besarnya retribusi pelayanan pengukuran dan pemetaan untuk pengembalian batas ditetapkan 3 (tiga) kali besaran retribusi pelayanan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Peraturan Daerah ini.

Besarnya retribusi untuk ijin perolehan data koordinat titik dasar teknik disertai dengan deskripsi tugu dikenakan biaya sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah per titik).

retribusi untuk ijin reproduksi peta ditetapkan sebagai berikut :

Untuk Peta Garis :

- peta skala 1 : 1000 ukuran 50 x 50 cm sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) per lembar.
- Peta skala 1 : 2500 ukuran 60 x 60 cm sebesar Rp.35.000 (tiga puluh lima ribu rupiah per lembar.
- Peta Skala 1 : 10.000 ukuran 60 X 60 sebesar Rp.50.000 (lima puluh ribu rupiah) per lembar.

Untuk Peta Foto :

- peta skala 1 : 1000 ukuran 50 x 50 cm sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah) per lembar.
- Peta Skala 1:2500 ukuran 60 X 60 Cm sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) per lembar.

Biaya pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat :

Berdasarkan proses konversi/pengakuan hak dipungut retribusi sebesar $0,01\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas Tanah}$ atau $0,01\% \times \text{AJB}$ dengan besar biaya minimal Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah).

Berdasarkan Surat Keputusan pemberian hak dipungut retribusi sebesar $0,01\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas Tanah}$ atau $0,01\% \times \text{AJB}$, dengan besar biaya minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Berdasarkan penggabungan dua bidang tanah atau lebih yang berbatasan dengan masing-masing bidang tanah sudah ada sertifikatnya atas nama subyek hak yang sama serta mempunyai status hukum yang sama, dipungut biaya retribusi sebesar $0,01\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas Tanah}$ atau $0,01\% \times \text{AJB}$, dengan besar biaya minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Berdasarkan pemisahan dari satu bidang tanah yang sudah ada sertifikatnya dipungut biaya retribusi sebesar $0,01\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas Tanah}$ atau $0,01\% \times \text{AJB}$, dengan besar biaya minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Yang berasal dari sisa tanah yang sudah ada sertifikatnya setelah dikurangi dengan bagian yang lain karena pemisahan atau sebab lain dikenakan retribusi sebesar $0,01\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas Tanah}$ atau $0,01\% \times \text{AJB}$, dengan besar biaya minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Biaya retribusi untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai berikut :

Untuk Hak Tanggungan dengan nilai sampai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar), dikenakan retribusi sebesar : Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) + $0,05\% \times \text{Nilai Hak Tanggungan}$.

Untuk Hak Tanggungan dengan nilai lebih dari Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) dikenakan retribusi sebesar : Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) + 0,005 % x Nilai x Tanggungan.

Retribusi untuk penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun 0,01 % x NJOP x Luas Bangunan dengan besar biaya minimal Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Retribusi untuk penerbitan sertifikat baru sebagai pengganti Sertifikat yang hilang dan penggantian blanko sertifikat lama yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang 0,01 % x NJOP x Luas Tanah, dengan besar biaya minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Retribusi untuk penerbitan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang dan penggantian blanko sertifikat lama dikenakan adalah 0,005 % x NJOP x Luas Tanah, dengan retribusi minimal Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Retribusi untuk pendaftaran peralihan Hak atas tanah karena :

1) Beli, lelang, hibah, tukar menukar dan penanaman modal/ Penyertaan Modal dengan Merger adalah 0,01 % x NJOP x Luas tanah atau 0,01 % x AJB, dengan besar biaya minimal Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

2) Penggabungan atau peleburan perusahaan/Koperasi (Imbreng) adalah 0,01 % x NJOP x Luas Tanah atau 0,01 % x AJB Penggabungan, dengan besar retribusi minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

3) Pembelian dan pembagian harta bersama adalah 0,005 % x NJOP x Luas tanah, dengan besar retribusi minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

4) Warisan adalah 0,005 % x NJOP x Luas tanah, dengan besar retribusi minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

5) Rusan pengadilan adalah 0,01 % x NJOP x Luas Tanah, dengan besar retribusi minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Peralihan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk Hak Tanggungan dengan nilai sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah), dipungut retribusi sebesar Rp. 25.000 + 0,025 % x Nilai Hak Tanggungan
- 2) Untuk Hak Tanggungan dengan nilai lebih dari Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah), dipungut retribusi sebesar Rp. 275.000 + 0,00025 % x Nilai Hak Tanggungan

Perwakafan tanah tidak dikenakan retribusi.

nya retribusi untuk penerbitan sertifikat perubahan hak adalah $0,01\% \times \text{NJOP}$ as Tanah, dengan besar retribusi minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

nya retribusi untuk pencatatan hapusnya hak tanggungan (Roya) adalah sebagai berikut :

Untuk Hak Tanggungan dengan nilai sampai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar), dikenakan retribusi sebesar : Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) + $0,0125\% \times \text{Nilai Hak Tanggungan}$.

Untuk Hak Tanggungan dengan nilai lebih dari Rp.1.000.000.000 (satu milyar) dikenakan retribusi sebesar : 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) + $0,000125\% \times \text{Nilai Hak Tanggungan}$.

Untuk pencatatan penggantian/ perubahan nama pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan yang bukan merupakan Peralihan Hak dikenakan retribusi sebesar $0,001\% \times \text{NJOP} / \text{Nilai Hak Tanggungan} \times \text{Luas Tanah}$, dengan besar retribusi minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

nya retribusi untuk pendaftaran pembebanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik atau Hak Pengelolaan adalah $0,001\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas Tanah}$ dengan retribusi minimal Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

atspen besarnya retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2), ayat (3) dan ayat (11) huruf a dan b Peraturan Daerah ini, adalah nilai tertinggi dari hasil hitungan berdasarkan perkalian dengan nilai NJOP atau harga AJB.

sarnya retribusi untuk setiap permintaan untuk mengecek sertifikat atau memperoleh keterangan tertulis mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dalam daftar Luas Tanah atau Daftar Surat Ukur / Gambar Situasi adalah $0,001\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas Tanah}$, dengan besar retribusi minimal Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

esarnya retribusi untuk pelayanan pemberian Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk keperluan lelang adalah $0,001\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas Tanah}$, dengan besar retribusi minimal Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Pasal 46

tribusi Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 45 ayat (3) sampai dengan ayat (17) Peraturan Daerah ini, adalah retribusi untuk perorangan.

hak yang pemegang halnya Instansi Pemerintah, Badan Keagamaan dan Badan Sosial dikenakan retribusi sebesar 50% dari jumlah retribusi yang harus di bayar perseorangan.

hak Badan Hukum di luar badan sebagaimana dimaksud ayat (2) Peraturan Daerah ini, dikenakan biaya retribusi sebesar 2 (dua) kali dari besar retribusi yang harus di bayar perseorangan.

BAGIAN KEDELAPAN
PENGGANTIAN BIAYA CETAK PETA

Paragraf 1

Nama, Objek Dan Subjek Retribusi

Pasal 47

Yang nama Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta di pungut Retribusi Pelayanan sebagai pembayaran atas Pencetakan Peta.

Objek Retribusi adalah setiap pelayanan permintaan percetakan peta kepada Pemerintah Daerah.

Objek Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini meliputi:

Peta Kabupaten;
Peta Kecamatan;
Peta RTRW;
Peta RDTR Kawasan;
Peta RUTRK;
Peta RDTRK;
Peta RTRK;
Peta Rencana Tapak (Site Plan).

Pasal 48

Objek retribusi adalah orang pribadi atau Badan yang mendapat pelayanan percetakan peta dari Pemerintah Daerah.

Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau Badan yang diwajibkan untuk melakukan pembayaran Retribusi.

Paragraf 2

Golongan Retribusi

Pasal 49

Retribusi ini adalah termasuk golongan retribusi jasa umum.

Paragraf 3

Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa

Pasal 50

at penggunaan jasa diukur berdasarkan jumlah, ukuran, skala peta.

Paragraf 4

Struktur Dan Besarnya Tarif Retribusi

Pasal 51

Struktur tarif digolongkan berdasarkan ukuran peta yaitu:

1. Ukuran A.0 (84 Cm x 118 Cm).
2. Ukuran A.1 (60 Cm x 84 Cm).
3. Ukuran A.2 (42 Cm x 60 Cm).
4. Ukuran A.3 (30 Cm x 42 Cm).

Besarnya didasarkan atas biaya ril Light Druck/Photo Copy di lapangan ditambah nilai relatif informasi ukuran peta yaitu:

- a. Peta Kabupaten
 - Ukuran A.0 Rp. 18.000,-
 - Ukuran A.1 Rp. 15.000,-
 - Ukuran A.2 Rp. 12.000,-
 - Ukuran A.3 Rp. 9.000,-
- b. Peta Kecamatan
 - Ukuran A.0 Rp. 18.000,-
 - Ukuran A.1 Rp. 15.000,-
 - Ukuran A.2 Rp. 12.000,-
 - Ukuran A.3 Rp. 9.000,-
- c. Peta RTRW
 - Ukuran A.0 Rp. 21.000,-
 - Ukuran A.1 Rp. 18.000,-
 - Ukuran A.2 Rp. 15.000,-
 - Ukuran A.3 Rp. 12.000,-
- d. Peta RUTR Kawasan
 - Ukuran A.0 Rp. 24.000,-
 - Ukuran A.1 Rp. 21.000,-
 - Ukuran A.2 Rp. 18.000,-
 - Ukuran A.3 Rp. 15.000,-
- e. Peta RUTRK
 - Ukuran A.0 Rp. 27.000,-
 - Ukuran A.1 Rp. 24.000,-

Ukuran A.2 Rp. 21.000,-
Ukuran A.3 Rp. 18.000,-

RDTRK
Ukuran A.0 Rp. 30.000,-
Ukuran A.1 Rp. 27.000,-
Ukuran A.2 Rp. 24.000,-
Ukuran A.3 Rp. 21.000,-

RDTRK
Ukuran A.0 Rp. 33.000,-
Ukuran A.1 Rp. 30.000,-
Ukuran A.2 Rp. 27.000,-
Ukuran A.3 Rp. 24.000,-

Perencanaan Tepek (Site Plan)
Ukuran A.0 Rp. 39.000,-
Ukuran A.1 Rp. 33.000,-
Ukuran A.2 Rp. 30.000,-
Ukuran A.3 Rp. 27.000,-

BAB III

TATA CARA PENGELOLAAN RETRIBUSI

BAGIAN KESATU

WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 52

Retribusi yang terutang dipungut di Wilayah Daerah.

BAGIAN KEDUA

TATA CARA PEMUNGUTAN

Pasal 53

Pemungutan retribusi tidak dapat diborongkan.
Retribusi dipungut dengan menggunakan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan

BAGIAN KETIGA
SAAT RETRIBUSI TERUTANG

Pasal 54

yang terjadi pada saat diterbitkan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan

BAGIAN KEEMPAT
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 55

Subyek retribusi tidak membayar retribusi tepat pada waktunya atau kurang dikenakan sanksi administrasi berupa bunga 2 % (dua persen) setiap bulan dari retribusi yang terutang yang tidak atau kurang bayar dan ditagih dengan menggunakan dokumen lain yang dipersamakan.

BAGIAN KELIMA
TATA CARA PEMBAYARAN

Pasal 56

Retribusi disetorkan ke Kas Daerah melalui Bendaharawan penerima dan penyektor selambat – lambatnya 1 x 24 jam atau waktu yang ditentukan oleh Bupati.

BAGIAN KEENAM
TATA CARA PENAGIHAN RETRIBUSI

Pasal 57

Teguran atau surat peringatan atau surat yang sejenis sebagai awal tindakan angsan penagihan Retribusi dikeluarkan 7 (tujuh) hari setelah jatuh tempo iyyaran.

1) jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat teguran atau surat peringatan atau lain yang sejenis, Wajib Retribusi harus melunasi retribusi yang terhutang.

teguran, Surat peringatan atau Surat lain yang sejenis sebagaimana dimaksud pada 1) Peraturan Daerah ini dikeluarkan oleh pejabat yang ditunjuk.

Pasal 58

Peraturan Bupati yang dipergunakan untuk pelaksanaan penagihan Retribusi Daerah Bupati.

Pasal 59

Biaya dipungut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 15 ayat (2), Pasal 22 ayat (2), Pasal 29, Pasal 34 ayat (2), Pasal 40 ayat (2), Pasal 45 ayat (2) sampai dengan Pasal 46 ayat (2) dan ayat (3) Pasal 51 ayat (2) Peraturan Daerah ini sudah termasuk dalam biaya operasional pelaksanaan pekerjaan lapangan.

Biaya operasional pekerjaan lapangan sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini dan penggunaannya akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

BAGIAN KETUJUH

PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN RETRIBUSI

Pasal 60

Wajib Retribusi Daerah berdasarkan permohonan Wajib Retribusi dapat memberikan keringanan dan pembebasan Retribusi.

Ketentuan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan Retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAGIAN KEDELAPAN

KADALUWARSA

Pasal 61

Wajib Retribusi, kadaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak jatuh temponya retribusi, kecuali apabila wajib retribusi melakukan tindak pidana retribusi.

Wajib Retribusi yang tidak membayar retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini, apabila :

a. Surat Teguran dan Surat Paksa, atau
b. Sanksi administratif atau sanksi pidana, atau
c. Sanksi administratif atau sanksi pidana

BAGIAN KESEMBILAN
PELAKSANAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 62

Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Dinas.

Pengawasan atas pelaksanaan Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Dinas / Instansi lain sesuai dengan bidang tugasnya.

BAGIAN KESEPULUH
KETENTUAN PIDANA

Pasal 63

Siapa saja melanggar ketentuan Pasal 2, 8, 16, 18 ayat (2), 23 ayat (1), dan 35 (1) Peraturan Daerah ini, diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda sebanyak - banyaknya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

Retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan Daerah, diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) X Jumlah retribusi yang terutang ;

Pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal ini, adalah pengurangan, kecuali jika ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.

PENYIDIKAN

Pasal 64

Jabatan Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberikan wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan.

Wewenang Penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, adalah :

menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang retribusi agar keterangan / laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas.

meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana retribusi.

- .. meminta keterangan dan bahan bukti bahwa orang atau badan sehubungan dengan tindak pidana Retribusi.
- l. Memeriksa buku - buku, catatan - catatan dan dokumen - dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut.
- .. Melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen - dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut.
- .. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan Penyidikan Tindak Pidana di bidang Retribusi Daerah.
- .. Menyuruh berhenti dan atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud huruf e.
- .. Menotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana Retribusi Daerah.
- .. Meniagggil seseorang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
- .. Mengadakan penghentian penyidikan.
- k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan Pidana di bidang Retribusi Daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang - undang Nomor 12 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

B A B IV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 65

Sejak berlakunya Peraturan Daerah ini, maka ketentuan lain yang menyangkut Retribusi Lokasi, Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), Redistribusi Tanah, Konsolidasi Tanah, Pemberian dan Pendaftaran Hak Atas Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 67

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya dan memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi.

Disahkan di Bekasi
pada tanggal 14 Juni 2001

BUPATI BEKASI

td

H. WIKANDA DARMAWJAYA

Peraturan Daerah ini telah mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bekasi dengan Keputusan Nomor 9 / KEP / 170 - DPRD / 2001 tanggal 14 Juni 2001

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 22 Juni 2001

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BEKASI

SETON
Dr. H. ADANG BACHTIAR

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2001 NOMOR 3
SERI B



PEMERINTAH KABUPATEN BEKASI DINAS PERTANAHAN

Komplek Lippo Cikarang Jl. Inti No. 7 / Jl. KH. Ahmad Dahlan
Telp. 8973405 - 8973406 Fax : 8973832 Cikarang 17550
BEKASI

Bekasi, 24 Juli 2002

Nomor : 460-137-DP-2002
Sifat : Penting.
Lampiran : -
Perihal : Peralihan Hak Atas Tanah dalam rangka Izin Lokasi dan retribusinya di Kabupaten Bekasi.

Kepada Yth.
1. Notaris / PPAT
2. Pemegang Kawasan Industri
di -
Bekasi.

Schubungan dengan diterbitkannya beberapa kebijakan di Bidang Pertanahan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi, khususnya yang berkaitan dengan *Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor : 09 Tahun 2001*, tentang Retribusi Pelayanan Di Bidang Pertanahan dan Penataan Ruang dan Keputusan Bupati Bekasi Nomor : *503/Kep.162-Huk/2002*, tanggal 7 Mei 2002, tentang Tim Pertimbangan Pemanfaatan Lahan, maka berkaitan dengan perihal tersebut diatas dengan ini kami beritahukan hal-hal sebagai berikut :

1. Berdasarkan diktum KETIGA dan KEEMPAT Keputusan Bupati Bekasi Nomor : *503/Kep.162-Huk/2002*, setiap badan hukum ataupun perorangan yang berusaha di Wilayah Kabupaten Bekasi yang berhubungan dengan lahan / tanah diperlukan penataan lahan/tanah, maka badan hukum / perorangan tersebut terlebih dahulu *mengajukan permohonan pemanfaatan lahan* kepada Bupati Bekasi melalui Kepala Bappeda, untuk mendapatkan *Surat Pertimbangan Pemanfaatan Lahan (SPPL)*.
Surat Pertimbangan Pemanfaatan Lahan (SPPL) merupakan persyaratan yang harus dipenuhi sebelum pengurusan Izin Lokasi dan Izin-izin lainnya serta Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Dinas Teknis untuk suatu keperluan kegiatan komersial maupun non komersial.
2. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat 1 Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor : 09 Tahun 2001, setiap perusahaan baik perorangan maupun badan hukum yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal (*fasilitas PMA/PMDN*) dan atau non fasilitas yang akan menanamkan modalnya *wajib mempunyai Izin Lokasi* untuk memperoleh tanah yang akan diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan.
3. Dalam hal suatu perusahaan memperoleh tanah dari perusahaan lain yang sudah dikuasai dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal dengan *jenis usaha yang sama*, maka penerbitan Keputusan Izin Lokasi cukup dengan mempertimbangkan hasil *Konstatering Raport* (penilaian) dari Kepala Dinas Pertanahan atas nama Bupati sesuai Pasal 14 ayat 1 Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 09 Tahun 2001, sedangkan peralihan untuk *jenis usaha yang berbeda*, penerbitan Keputusan Izin Lokasi terlebih dahulu harus dilengkapi dengan Surat Pertimbangan Pemanfaatan Lahan (SPPL).
Bagi perusahaan-perusahaan yang berada di *kawasan industri*, dalam rangka peralihan hak atas tanahnya penerbitan keputusan izin lokasi cukup dengan mempertimbangkan hasil *Konstatering Raport (Penilaian)* dari Kepala Dinas Pertanahan atas nama Bupati, mengingat untuk lokasi di kawasan industri telah terencana dan tertata secara terpadu dengan dilandasi perizinan – perizinan yang diperlukan dalam rangka membentuk kawasan industri.

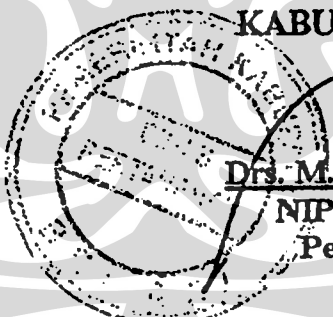
4. Dalam rangka penerbitan Keputusan Izin Lokasi, dikenakan retribusi izin lokasi yang besarnya tarif retribusi ditetapkan berdasarkan ketentuan *Pasal 15 Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor : 09 Tahun 2001* dengan perincian sebagai berikut :

- a. **Industri, Kawasan Industri, Pétokoan Perdagangan dan Jasa**
0,35 % x Luas Tanah x NJOP.
- b. **Perumahan**
 - b. 1. Sederhana 0,05 % x Luas Tanah x NJOP.
 - b. 2. Real Estate / mewah 0,25 % x Luas Tanah x NJOP
- c. **Home Industri dan kepentingan sosial (bersifat komersial)**
0,1 % x Luas Tanah x NJOP.
- d. **Pariwisata** 0,2 % x Luas Tanah x NJOP.
- e. **Pertanian (perkebunan, perikanan, peternakan dan sejenisnya)**
0,025% x Luas Tanah x NJOP

Untuk izin lokasi baru dan peralihan bagi perusahaan yang jenis usahanya berbeda dikenakan *retribusi sebesar 100%* sedangkan untuk peralihan bagi perusahaan yang jenis usahanya sama dikenakan *retribusi sebesar 50%*.

Demikian disampaikan agar menjadi maklum.

KEPALA DINAS PERTANAHAN
KABUPATEN BEKASI


M. Saleh Manaf
Dr. M. SALEH MANAF
NIP. 010.071.431
Pembina Tk.I

Tembusan : disampaikan Kepada Yth.

1. **Bapak Bupati Bekasi (sebagai laporan), di Bekasi.**
2. **Para Kasubdin di lingkungan Dinas Pertanahan Kabupaten Bekasi.**



Bupati Bekasi

INSTRUKSI BUPATI BEKASI

NOMOR : 02 TAHUN 2002

TENTANG

PEMBERLAKUAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BEKASI
NOMOR 9 TAHUN 2001 TENTANG RETRIBUSI PELAYANAN
DI BIDANG PERTANAHAN DAN PENATAAN RUANG

BUPATI BEKASI

- Menimbang** : a. bahwa dengan telah ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 9 Tahun 2001 tentang Retribusi Pelayanan Di Bidang Pertanahan dan Penataan Ruang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 72 ayat (1) Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, dipandang perlu untuk segera dilaksanakan ;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut pada huruf a diatas, perlu dikeluarkan Instruksi Bupati.
- Mengingat** : 1. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat ;
2. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah ;
3. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah ;
4. Undang-undang Nomor 34 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1987 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ;

5. Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2000 tentang
Pertanggungjawaban dan Pengelolaan Keuangan Daerah ;

6. Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001 tentang Retribusi
Daerah ;

7. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 9 Tahun 2001 tentang
Retribusi Pelayanan di Bidang Pertanahan dan Penataan Ruang ;

8. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 35 Tahun 2001 tentang
Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi ;

MENGINSTRUKSIKAN

Kepada : Kepala Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kabupaten Bekasi

Untuk :

PERTAMA : Melaksanakan Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 9
Tahun 2001 tentang Retribusi Pelayanan Dibidang Pertanahan dan
Penataan Ruang, khususnya ketentuan Pasal 8 sampai dengan Pasal 22.

KEDUA : Dalam Pelaksanaan Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud
pada diktum PERTAMA Instruksi ini, agar mengambil langkah-langkah
sebagai berikut :

- a. mengadakan sosialisasi Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 9
Tahun 2001, khususnya tentang Retribusi Izin Lokasi dan Izin
Peruntukan Pemanfaatan Tanah kepada masyarakat ;
- b. mengadakan koordinasi baik teknis maupun administrasi dengan
aparatur unit kerja / instansi yang terkait berdasarkan prinsip koordinasi,
integrasi dan sinkronisasi ;
- c. melaporkan hasil pelaksanaan Instruksi kepada Bupati.

KETIGA : Instruksi ini mulai berlaku pada tanggal dikeluarkan, agar dilaksanakan dengan penuh rasa tanggungjawab.

Dikeluarkan di Bekasi
Pada tanggal : 29 Januari 2002



TEMBUSAN : disampaikan kepada :

1. Yth. Menteri Dalam Negeri dan Otda
2. Yth. Gubernur Jawa Barat
3. Yth. Ketua DPRD Kabupaten Bekasi.

