Reformasi Kemudahan Berusaha

Evaluasi Pelaksanaan Paket Kebijakan Ekonomi di Daerah

KPPOD

Reformasi Kemudahan Berusaha

Evaluasi Pelaksanaan Paket Kebijakan Ekonomi di Daerah

TIM PENELITI

Principal Investigator Robert Na Endi Jaweng

Koordinator Peneliti M. Yudha Prawira

Tim Peneliti Boedi Rheza
Tities Eka Agustine
H. Nurcahyadi Suparman
Nur Azizah Febryanti
Aisyah Nurrul Jannah

Peneliti Daerah Didik Susetyo (Kota Palembang)
Raymond Rombot (Kota Manado)
Gigih Prihantono (Kota Surabaya)
Randy Gusas (Kota Denpasar)
Yunizar (Kota Bandung)
Hayet (Kota Pontianak)
Rusdi Idrus (Kota Makassar)
Agus Sudirman (Kota Balikpapan)
Siti Nuraini (Kota Medan)

Jakarta, Desember 2016

KATA SAMBUTAN

Momentum perubahan bagi perbaikan kebijakan ekonomi sedang menghampiri negeri ini. Kepemimpinan terbuka era pemerintahan yang dipimpin Presiden Joko Widodo dan peta jalan yang jelas bagi reformasi struktural untuk memperkuat fondasi perubahan ekonomi merupakan dua modal sebagai pintu masuk mengusung isu-isu perubahan dalam semesta tata kelola ekonomi hari ini. Sejumlah paket kebijakan, pembatalan Perda bermasalah, upaya deregulasi dan debirokratisasi, dll merupakan sebagian contoh langkah nyata yang membangkitkan optimisme.

Berbekal semangat kuat mendukung dan berperan aktif dalam arus perubahan yang ada, KPPOD sepanjang dua tahun terakhir memilih untuk berfokus kepada program reformasi regulasi dan birokrasi pelayanan dunia usaha. Advokasi bagi pembatalan Perda dan asistensi teknis bagi penguatan kapasitas legislasi di daerah menjadi contoh intervensi program yang dikerjakan. Pada tataran lebih strategis, kami melakukan serial studi deregulasi perizinan di beberapa daerah yang hasilnya menjadi sebagian materi yang kami usulkan kepada pemerintah lewat keterlibatan dalam serial pertemuan saat penyusunan paket kebijakan ekonomi ke-12 selama paruh pertama 2016.

Sesudah paket kebijakan diterbitkan, agenda aksi lanjutan jelas harus dikawal. Pemerintah memiliki tugas internal untuk melakukan koordinasi kebijakan dan koordinasi implementasi antara Kementerian/Lembaga di Pusat maupun dengan Pemda. Agenda lain adalah monitoring-evaluasi (monev) atas implementasi paket kebijakan guna melihat respon pihak-pihak terkait serta capaian dan masalah dalam lingkungan kebijakan yang ada. Didukung dan bekerja sama dengan sejumlah pihak (Kedutaan Besar Inggris di Indonesia dan *Asian Development Bank*) kami melakukan evaluasi independen atas pelaksanaan sebagian isi paket kebijakan yang menjadi domain tugas Pemda di 10 kota bisnis utama.

Hasil studi evaluasi tersebut menjadi dasar bagi penulisan laporan ini. Proses kerja inti, terutama pelaksanaan evaluasi di lapangan dan rangkaian kegiatan terkait, dilakukan selama 6 bulan terakhir. Banyak temuan menarik, sekaligus tantangan yang bernilai penting bagi perbaikan kebijakan maupun penguatan kapasitas implementasi ke depan. Semua itu harus diperhatikan dan menjadi agenda tindak lanjut agar reformasi ekonomi kita semakin dalam (*deepening*) dan meluas, sekaligus berusaha mendekati pencapaian target peringkat kemudahan berusaha (EoDB) yang sudah dicanangkan Presiden Joko Widodo.

Untuk semua proses kerja yang telah dilalui dan rencana-rencana lanjutan ke depan, pada kesempatan ini KPPOD mengucapkan terima kasih atas dukungan berbagai pihak. Ucapan terima kasih secara khusus kami sampaikan kepada Kementerian Koordinator Perekonomian RI, Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Kedutaan Besar Inggris, Kementerian/Lembaga terkait, serta Pemda dan pelaku/asosiasi usaha 10 Kota bisnis utama yang menjadi mitra kerja sekaligus lokasi studi kami. Mudah-mudahan semua ikhtiar yang kita lakukan dapat memberikan kontribusi tertentu bagi masa depan Indonesia yang hebat.

Robert Na Endi Jaweng
Direktur Eksekutif KPPOD

DAFTAR ISI

Tim Peneliti i
Kata Sambutan iii
Daftar Isi v
Daftar Gambar vii
Daftar Tabel ix
1. Pendahuluan 1
   1.1. Latar Belakang 1
   1.2. Rumusan Masalah 1
   1.3. Tujuan Penelitian 2
   1.4. Batasan Penelitian 2
   1.5. Lokasi dan Waktu Studi 2
2. Kerangka Pikir 3
   2.1. Evaluasi Kebijakan 3
   2.2. Kebijakan Investasi 4
      2.2.1. Kemudahan Berusaha di Daerah 4
      2.2.2. Kebijakan Afirmatif bagi UMKM 7
   2.3. Peraturan Kebijakan 7
3. Metode Evaluasi 9
   3.1. *Regulatory Mapping* (RegMap) 9
   3.2. Monev Implementasi Kebijakan 9
   3.3. Jenis dan Sumber Data 10
4. Profil Kemudahan Berusaha 11
   4.1. Memulai Usaha 11
   4.2. Mendapatkan Izin-Izin Pendirian Bangunan 18
   4.3. Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Bangunan 22
5. Pelaksanaan Paket Kebijakan Investasi di Daerah 27
   5.1. Pemetaan dan Analisis Regulasi 27
   5.2. Respon Kebijakan dan Tindak Lanjut di Daerah 29
      5.2.1. Pengetahuan dan Respon Umum 30
      5.2.2. Paket Kebijakan Ekonomi I 30
      5.2.3. Paket Kebijakan Ekonomi IV 36
      5.2.4. Paket Kebijakan Ekonomi XII 38
   5.3. Faktor Pendorong dan Penghambat 41
6. Kesimpulan dan Rekomendasi 43
7 Daftar Pustaka 45
8. Lampiran: Analisis Data Pengukuran Kemudahan Berusaha 47
9. Daftar Prosedur 61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Empat Data Utama Penelitian Memulai Usaha 5
Gambar 2.2 Empat Data Utama Penelitian Mendapatkan Izin-izin Pendirian Bangunan 6
Gambar 2.3 Empat Data Utama Penelitian Pendaftaran Hak atas Tanah dan Bangunan 6
Gambar 3.1 Tahapan Kerja RegMap 9
Gambar 3.2 Kerangka Kerja Evaluasi 10
Gambar 4.1 Pengukuran Indikator Memulai Usaha (*World Bank*, 2016) 13
Gambar 4.2 Pengukuran Indikator Mendapatkan Izin-izin Pendirian Bangunan (*World Bank*, 2016) 18
Gambar 4.3 Pengukuran Indikator Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Bangunan (*World Bank*, 2016) 23
Gambar 5.1 Pemetaan Regulasi 27

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Ringkasan Kinerja 3 Indikator di 10 Kota Bisnis Utama Tahun 2016 12
Tabel 4.2. Ringkasan Temuan dalam Indikator Memulai Usaha 13
Tabel 4.3. Praktik Penyelenggaraan SKDU di 10 Daerah 14
Tabel 4.4. Praktik Penyelenggaraan Paket Perizinan di Daerah 15
Tabel 4.5. Variasi Struktur Tarif HO di 10 Daerah 16
Tabel 4.6 Tindaklanjut Daerah atas Regulasi Nasional tentang Indikator Memulai Usaha 17
Tabel 4.7. Ringkasan Temuan dalam Indikator Mendapatkan Izin-Izin Pendirian Bangunan .. 19
Tabel 4.8. Tindaklanjut Daerah atas Batasan Waktu Permen PUPR No.5 Tahun 2016 20
Tabel 4.9. Keterlibatan SKDP Teknis dalam Penerbitan IMB dan TDG 20
Tabel 4.10 Biaya Retribusi IMB di 10 Daerah 21
Tabel 4.11. Ringkasan Temuan dalam Indikator Pendaftaran Tanah dan Bangunan 23
Tabel 4.12. Waktu Pelayanan di BPN 10 Daeran 25
Tabel 5.1. Rekapitulasi 28 Regulasi Obyek Analisis 29
Tabel 5.2. Regulasi Delegatif Pengembangan UMKM dan Koperasi di Daerah 31
Tabel 5.3. Regulasi Delegatif Penguatan Peran PTSP di Daerah 33
Tabel 5.4. Program dan Kebijakan Pemda Sesuai Sasaran Paket I 34
Tabel 5.5. Tindak Lanjut Daerah Atas Paket Kebijakan Ekonomi IV 37
Tabel 5.6. Program Inovasi Daerah Sasaran Kebijakan Ekonomi IV 38
Tabel 5.7. Ketentuan Delegatif Regulasi Indikator Kemudahan Berusaha di Daerah 39
Tabel 5.8. Tindak Lanjut atas Ketentuan Delegatif Regulasi Indikator Kemudahan Berusaha di Daerah 41

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Strategi pertumbuhan ekonomi Indonesia saat ini tidak bisa hanya mengandalkan instrumen fiskal dan moneter semata. Ruang kebijakan ketiga, berupa ruang kebijakan struktural yang berbasis pada pembangunan institusi berkualitas, menjadi prioritas baru pendekatan Pemerintah. Reformasi pada sisi penawaran (*supply-side reform*) ini berintikan pembaruan tata regulasi, birokrasi dan layanan sektor publik bagi terbentuknya iklim usaha kondusif dan berdaya saing. Semua itu mesti berlangsung serentak di level nasional dan daerah, digerakkan kepemimpinan Pemerintahan yang kuat dan terlembaga, serta didukung partisipasi aktif sektor privat dan masyarakat pada umumnya.

Pada masa kepresidenan Joko Widodo-Jusuf Kalla saat ini, reformasi struktural tersebut mewujud dalam serangkaian paket kebijakan ekonomi. Deregulasi dan debirokratisasi dijadikan sebagai instrumen utama pelaksanaan paket, dengan fokus sasaran kepada sektor industri dan perdagangan. Selain diharapkan munculnya perbaikan menyeluruh di segala lini yang menjadi ranah intervensi 13 paket yang sudah diterbitkan, Pemerintah juga mematok target khusus perihal perbaikan indeks kemudahan berusaha (*ease of doing business*) berdasarkan hasil pengukuran Bank Dunia. Pemerintah menargetkan peningkatan posisi dari 109 (2016) menjadi 40 di antara 190 negara pada tahun 2017.

Sesudah paket kebijakan terbit, tindak lanjut sekaligus tantangan berikutnya adalah koordinasi implementasi (horizontal antar Kementerian/Lembaga maupun vertikal antar Pusat dan Daerah), serta *monitoring*-evaluasi (monev) atas efektivitas kinerja di lapangan. Koordinasi implementasi tentu merupakan domain kerja internal pranata pemerintahan, namun suatu penilaian kemajuan (*progress report*) perlu dilakukan lembaga eksternal melalui cara kerja monev yang independen. Lemahnya penilaian kinerja, seperti pula tidak objektifnya proses dan hasil penilaian pada monev internal, tentu akan menyulitkan Pemerintah untuk mengidentifikasi masalah, yang pada gilirannya akan mengambil resolusi perbaikan kebijakan (jika masalahnya bersumber dari *policy level*) maupun penguatan kapasitas pelaksanaan (jika masalahnya terletak pada *implementation level*).

Sejauh ini, melalui Satuan Tugas Pelaksanaan Kebijakan Ekonomi, Pemerintah telah melakukan evaluasi pelaksanaan paket. Namun, evaluasi tersebut dinilai masih terbatas dalam metodologi dan cakupan objek evaluasi. Untuk itu, suatu inisiatif dari lembaga independen seperti KPPOD perlu diambil guna melapisi --bahkan memberi dimensi gambaran lain-- perihal kondisi kemudahan berusaha di daerah, perkembangan implementasi dan respons kebijakan Pemda.

1.2. RUMUSAN MASALAH

Bertolak dari kebutuhan akan perlunya suatu penilaian independen maupun latar masalah terkait keberhasilan proses dan capaian implementasi paket kebijakan, evaluasi ini berfokus pada studi eksploratif untuk menjawab sejumlah pertanyaan sebagaimana dirumuskan sebagai berikut:

1) Bagaimana gambaran umum perihal kemudahan berusaha di wilayah studi?
2) Bagaimana perkembangan implementasi paket kebijakan: respon Pemda dan dampak yang dirasakan pelaku usaha?
3) Bagaimana dukungan atau hambatan lingkungan kebijakan setempat mempengaruhi implementasi paket kebijakan?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Studi ini dilakukan bertujuan untuk:

1) Memetakan gambaran situasi kemudahan berusaha di wilayah studi;
2) Menggambarkan efektivitas implementasi paket kebijakan sebagaimana yang terlihat dalam respon kebijakan Pemda maupun dampak awal terhadap kegiatan usaha;
3) Menganalisa kendala/penghambat dan dukungan/pendorong utama dalam lingkungan kebijakan yang memengaruhi proses pelaksanaan paket kebijakan investasi di daerah.

1.4. BATASAN PENELITIAN

Lahirnya 13 paket kebijakan saat ini memang belum dipayungi oleh suatu *grand-design* yang sistematis. Meskipun demikian, terdapat sejumlah benang merah kuat yang bisa diambil sebagai fokus penilaian yang memberikan batasan studi evaluasi ini. **Pertama**, studi akan berfokus kepada deregulasi dan debirokratisasi investasi, terutama investasi di sektor industri dan perdagangan. **Kedua**, studi dilakukan terhadap implementasi kebijakan di daerah, dengan fokus kepada elemen implementasi yang menjadi domain tugas dan kewenangan Pemda (merujuk UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah maupun tugas-tugas delegatif yang diterima Pemda). **Ketiga**, mengikuti pemilahan *before-and-after scenario*, evaluasi lebih difokuskan kepada respon Pemda dan penilaian dampak bagi pelaku usaha dalam kerangka waktu pascapaket kebijakan diterbitkan Pemerintah Pusat.

1.5. LOKASI DAN WAKTU STUDI

Studi evaluasi ini dilaksanakan dalam kurun waktu enam bulan terhitung sejak Juli 2016 hingga November 2016. Lokasi studi lapangan dilaksanakan di sepuluh kota bisnis utama, yakni Jakarta, Surabaya (Jawa Timur), Bandung (Jawa Barat), Balikpapan (Kalimantan Timur), Pontianak (Kalimantan Barat), Medan (Sumatera Utara), Palembang (Sumatera Selatan), Makassar (Sulawesi Selatan), Manado (Sulawesi Utara), dan Denpasar (Bali). Namun, terkait studi evaluasi paket kebijakan hanya diselenggarakan di tujuh daerah yang tidak mencakup Balikpapan (Kalimantan Timur), Medan (Sumatera Utara) dan Makassar (Sulawesi Selatan). Keberadaan para peneliti KPPOD di setiap daerah berlangsung selama dua minggu, dan diikuti *up date* perkembangan secara reguler melalui mitra lokal yang berdomisili di daerah maupun pertemuan di level nasional (*Focus Group Discussion*/FGD) yang diikuti para perwakilan Pemda yang menjadi lokasi studi.

KERANGKA PIKIR

2.1. EVALUASI KEBIJAKAN

Kebijakan publik, sebagaimana dikonstatasi Thomas Dye[1], merupakan keputusan otoritatif pemerintah untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Apapun pilihan yang diambil, suatu kebijakan bertolak dari masalah publik di mana Negara memberikan respon kebijakan sebagai solusi. Lebih jelasnya, menyitir Chocran dan Malone, kebijakan publik adalah bentuk keputusan dan tindakan pemerintah untuk mengatasi masalah yang menjadi kekhawatiran masyarakat[2]. Untuk menakar manfaat dari kebijakan tersebut, perlu dilakukan suatu penilaian atas substansi, implementasi dan dampak dari suatu kebijakan.

Sebagaimana siklus umum bekerjanya suatu kebijakan --menyangkut proses pembuatan dan substansi kebijakan, persiapan operasional dan implementasi di lapangan, serta *monitoring* dan evaluasi (monev)-- sesudah tiga belas paket kebijakan ekonomi diterbitkan Pemerintah Pusat dan diimplementasikan para aktor/ agensi kebijakan di Pusat (Kementerian/ Lembaga) maupun Daerah (Pemda), suatu penilaian kinerja berwujud monev kebijakan mesti dilakukan. Mengikuti model yang digagas William Dunn dan dikembangkan oleh banyak ahli administrasi lainnya, baik siklus pembentukan kebijakan maupun prosedur analisis kebijakan bermuara kepada penilaian, *monitoring* dan evaluasi yang pada gilirannya bisa berujung terminasi (pengakhiran kebijakan) atau kembali menjadi titik baru dalam lingkaran mata rantai untuk merevisi kebijakan berikutnya dan/atau memperbaiki kapasitas pelaksanaan secara teknis.

Dalam konteks paket kebijakan ekonomi, sehubungan masa implementasi paket kebijakan pertama (terbit September 2015) hingga paket ke-12 (terbit April 2016) masih seumur jagung, evaluasi yang dilakukan adalah evaluasi formatif (fungsional), yakni selama dalam perkembangan atau kurun waktu proses pelaksanaan kebijakan. Kerangka waktu demikian membuat evaluasi formatif memiliki kemiripan relatif dengan cara kerja *monitoring* (pemantuan). Terlepas dari segi perbedaan dalam pendekatan, keduanya berperan sebagai sumber informasi utama dan berbasis bukti (*eveidence-based*) yang sedang terjadi selama implementasi paket kebijakan, memastikan pelaksanaan tak menyimpang dari perencanaan (*complience*) atau sebagai *early warning system* jika terjadi penyimpangan, serta menilai capaian dan masalah[3] sebagai bahan dasar bagi umpan balik perbaikan kebijakan maupun penguatan kapasitas pelaksanaan kebijakan.

Dengan demikian, dalam studi ini, monev merupakan bagian dari metode yang digunakan dalam menilai implementasi paket kebijakan oleh para pihak terkait. Namun, meskipun pelaksana paket kebijakan juga melibatkan Pusat[4], sesuai batasan penelitian yang telah disampaikan tadi, studi ini lebih berfokus kepada daerah sebagai objek evaluasi. Kerangka penilaian akan berkisar pada pengetahuan

1. Thomas R. Dye, *Understanding Public Policy*, 12th Edition, Pearson/Prentice Hall, 2008.
2. Charles L. Cochran and Eloise F. Malone, *Public Policy: Perspectives and Choices*, 3rd Edition, Lynne Rienner, 2005.
3. Perihal masalah dibalik berhasil atau gagalnya suatu implementasi kebijakan publik, James E. Anderson (1969) sebagaimana dikutip Winarno, mengidentifikasi sejumlah faktor: sumber daya pendukung, kompleksnya masalah kebijakan, respon orang atas kebijakan baru, pertentangan antar tujuan dalam kebijakan, cost jauh lebih besar dibandingkan benefit (penyelesaian masalah yang ada), beralihnya perhatian kepada masalah-maslaah lain, dst. Budi Winanro, Kebijakan Publik Era Globalisasi, Yogyakarta, CAPS Publishing, 2016.
4. Selain membuat kebijakan dan menetapkan target perbaikan kemudahan berusaha (*policy making*), Pemerintah Pusat juga menjadi implementator: perubahan regulasi, pembuatan regulasi turunan, persiapan operasional, tindak lanjut atas jenis-jenis pekerjaan yang menjadi domain Pusat, koordinasi implementasi dan monev, dll. Lihat berbagai naskah dan matriks Paket Kebijakan Ekonomi No.1-13 dalam situs *www.ekon.go.id/ekliping/cat/paket/*

dan pemahaman isi paket, respon kebijakan yang bisa terlihat pada perubahan regulasi, pembuatan regulasi baru, persiapan operasional dan tindak lanjut atas bagian-bagian pekerjaan yang menjadi domain daerah, hingga penilaian dampak yang dirasakan pelaku usaha. Di sini, evaluasi proses dan keluaran (*output*) kebijakan dilakukan terhadap aktor/agensi Pemda, sementara penilaian atas capaian (*outcome*) dilakukan berdasarkan kemudahan berusaha yang dirasakan pelaku usaha sesudah paket lahir (diukur--antara lain--lewat metode EoDB).

2.2. KEBIJAKAN INVESTASI

Mesin pertumbuhan ekonomi (daerah) tidak bisa semata mengandalkan instrumen fiskal pemerintah (*government spending*) dan konsumsi rumah tangga, tetapi juga --bahkan terutama-- bersumber pada investasi. Sustainabilitas dan kualitas pertumbuhan sebagaimana, antara lain, terlihat pada tingkat elastisitasnya terhadap penciptaan kesempatan kerja tentu lebih terjamin jika sumber pertumbuhan bertumpu kepada kegiatan produktif yang melibatkan mobilisasi faktor *input* besar melalui investasi. Selanjutnya, investasi hanya akan datang dan berkembang jika didukung secara kuat suatu lingkungan berusaha yang kondusif-kompetitif.

Dalam konteks demikian, studi ini menyasar kepada sejumlah isu krusial dalam paket kebijakan investasi sebagai objek evaluasi. Sebagaimana dijelaskan pada poin-poin selanjutnya, isu krusial dalam kebijakan investasi dimaksud adalah perihal kemudahan berusaha (yang terlihat pada sejumlah isu turunan: kerangka regulasi, biaya transaksi dan prosedur perizinan), upah buruh, serta kebijakan afirmatif kepada UMKM. Daya tarik investasi akan muncul jika pemda bisa memfasilitasi kemudahan investor memulai/memasuki kegiatan bisnis. Pada tingkatan lanjut, produktivitas usaha tentu tidak terlepas dari *labour policy* yang dinilai dari kepastian kebijakan dalam penetapan upah minimum yang ada[5]. Baik kemudahan berusaha maupun kebijakan upah jelas mempengaruhi operasional dan produktivitas investasi, di mana UMKM sebagai sokoguru perekonomian kita selama ini menjadi skala usaha yang paling merasakan dampak baik atau buruk dari penerapan kebijakan investasi di negeri ini.

2.2.1. KEMUDAHAN BERUSAHA DI DAERAH

Bertolak dari penilaian dan pengukuran yang digunakan Bank Dunia atas kualitas regulasi dan implementasinya di lapangan, dalam studi ini KPPOD berfokus melakukan evaluasi atas 3 dari total 10 indikator EoDB yang dipakai lembaga internasional tersebut[6]. Sebagaimana sudah pula disampaikan di atas, ketiga indikator tersebut dipilih atas pertimbangan terkait otonomi daerah, domain kewenangan dan urusan yang menjadi tanggung jawab Pemda, serta berperan sebagai indikator krusial yang berpengaruh terhadap kemudahan bagi para pelaku usaha saat memulai dan menjalankan usaha mereka.

Adapun 3 (tiga) indikator yang menjadi fokus evaluasi ini beserta penjelasan singkat secara konseptual dapat disampaikan sebagai berikut[7].

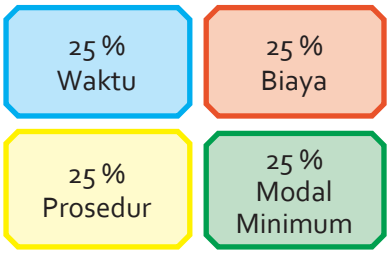
1. **Memulai Usaha (*Starting a Business*)**
   Setiap pelaku ekonomi pasti memiliki fase-

5. Sistem pengupahan, khususnya upah minimum, dimaksudkan sebagai alat proteksi terhadap hak-hak pekerja guna memastikan agar nilai upah yang diterima tidak menurun dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, sekaligus alat proteksi bagi perusahaan untuk mempertahankan produktivitas pekerja. Melalui formulasi kebijakan pengupahan yang tepat diharapkan dapat memberikan kepastian dan keadilan bagi pekerja maupun dunia usaha.
6. Kesepuluh indikator dalam studi EoDB adalah indikator memulai usaha, izin mendirikan bangunan, mendapatkan akses listrik, pendaftaran bangunan, mendapatkan pinjaman, perlindungan hukum bagi investor, pembayaran pajak, perdagangan lintas batas, penguatan kontrak, penyelesaian sengketa dan regulasi tenaga kerja. Untuk penggunaan indikator-indiaktor tersebut dan hasil pengukurannya yang terbaru dapat dilihat pada buku laporan *Doing Business 2017: Measuring Regulatory Quality and Efficiency*, Washington DC, World Bank Group, 2016.
7. Penjelasan lebih detail dan operasionalisasi konsep dari masing-masing indikator ini akan disampaikan pada bagian analisis temuan.

fase awal dalam siklus operasional usahanya. Secara normatif, mereka mesti mengurus segala dokumen yang menunjukan keabsahan atau legalitas baik terkait pembentukan badan hukum maupun saat memulai usaha secara resmi. Sepatutnya Negara tidak memberlakukan *barrier to entry* berupa prosedur birokrasi, biaya transaksi dan waktu layanan bagi pelaku usaha untuk mengurus aneka dokumen legalitas yang diperlukan. Pasalnya, selain bernilai krusial, fase awal ini juga menjadi signal menentukan yang menjadi dasar pemilik usaha membuat keputusan investasi: akan berlanjut ke tahap operasional atau sebaliknya berhitung ulang untuk tidak jadi berusaha. Hanya dengan berhasilnya pada fase awal ini mereka akan maju ke tahap selanjutnya, termasuk memperoleh jaminan perlindungan hukum dan keamanan, mengakses berbagai layanan pemerintah, memperoleh fasilitas dan berhubungan dengan institusi lain seperti kredit perbankan, pengadaan barang atau jasa, dst.

Merujuk metode EoDB, fase awal ini terkait kebutuhan pelaku usaha untuk mengurus legalitas pembentukan badan usaha PT, administrasi pajak dan jaminan sosial. Sebagaimana terlihat pada Gambar 2.1, dalam indikator ini terdapat 4 data utama yang diukur, beserta bobot rata-rata yang setara. Indeks kinerja instansi layanan Pemerintah/Pemda maupun para pihak terkait lainnya akan ditimbang berdasarkan kejelasan dan keringkasan prosedural, kepastian dan kecepatan layanan, legalitas dan keringanan biaya transaksi, serta

Gambar 2.1 Empat Data Utama Penilaian *Starting a Business*



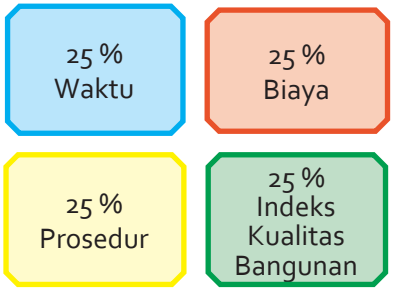
Sumber: *EoDB World Bank 2016*

ketersediaan opsi-opsi dalam penyetoran modal minimum.

2. **Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (*Dealing with Construction Permit*)**
Meski saat ini kita mulai memasuki era *e-business*, ketika kegiatan usaha tidak lagi berbasis lokasi fisik tertentu, namun secara umum pelaku usaha tetap membutuhkan suatu bangunan dan lokasi tertentu bagi kegiatan usahanya, termasuk--yang menjadi kasus dalam studi ini--bangunan gudang bagi penyimpanan barang/produk yang dihasilkan. Pada tataran konsep, suatu proses legal (pemberian izin) dalam pendirian bangunan bertujuan untuk memastikan terpenuhinya syarat keselamatan gedung yang dibangun, kepastian hak milik atas lahan, serta ketepatan peruntukan lokasi di mana gudang dibangun sehingga tak melanggar tata ruang, keamanan dan kenyamanan sosial dan lingkungan, dst.

Bersandingan dengan tujuan-tujuan tersebut, proses tata laksana (perizinan) dan penetapan pungutan harusnya dalam prinsip yang sejalan dan dijalankan secara efisien. Instrumen legal yang bermaksud memastikan keselamatan lingkungan dan penghindaran dari gangguan, misalnya, mesti diberikan dalam suatu jenis izin dan tidak perlu izin berlapis-lapis yang sejatinya memiliki tujuan serupa. Selain itu, dalam konsep *license for protection*, izin hanya akan tepat diberikan jika manfaat bersihnya diperkirakan bisa menjamin perlindungan lingkungan/sosial, bukan justru lantaran berorientasi kepada pungutan (pajak/retribusi) dan mengorbankan sisi prevensi atas eksternalitas tersebut. Demikian pula, suatu inspeksi tepat dilakukan pada tahapan proses jika opsi tindakan tersebut diperkirakan bisa mencegah kerusakan yang terlanjur terjadi (damage control) yang potensial menghambat tahapan pembangunan gedung selanjutnya. Jika berbagai perimbangan tersebut sulit dipastikan maka frekwensi inspeksi dilakukan sesedikit mungkin, inspeksi secara

Gambar 2.2 Empat Data Utama Penilaian *Dealing with Construction Permit*



Sumber: *EoDB World Bank 2016*

mandiri (tanpa mengharuskan kehadiran pemilik bangunan), atau bahkan *post-inspection procedures*.

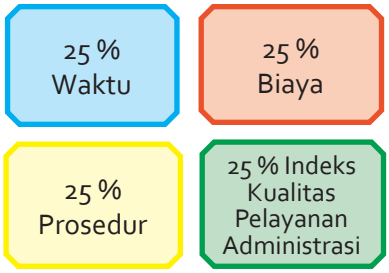
Merujuk metode EoDB, indikator ini berisi rangkaian izin yang wajib diurus agar suatu bangunan bisa berdiri dan digunakan sebagai gudang penyimpanan barang umum. Sebagaimana indikator sebelumnya, indikator *Dealing with Construction Permit* juga berisi data-data utama yang sama (prosedur, waktu, biaya); dengan perbedaan terletak pada data utama indeks kualitas bangunan. Isi setiap data utama tentu tergantung pada karakter izin bersangkutan. Dalam hal prosedur, misalnya, terdapat sejumlah klasifikasi tahapan: pra-konstruksi, konstruksi dan pascakonstruksi. Waktu dan biaya secara umum mengikuti alur kebutuhan prosedur yang ditempuh.

3. **Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (*Registering Property*)**
   Properti (tanah/bangunan), dalam hampir setiap jenis usaha, merupakan aset ekonomi dan faktor produksi yang bernilai penting. Kualitas pengaturan hak atas tanah, termasuk proses pengurusan peralihannya dari satu pihak (penjual/pemilik lama) kepada pihak lain (pembeli/pemilik baru), mempengaruhi arti penting tanah bagi usaha produktif. Pendaftaran properti yang baik berpotensi meningkatkan harga jual tanah dan nilai investasi secara signifikan. Tanah tanpa kepastian status kepemilikan atau berbelit dalam pengurusan peralihan hak jelas menghambat nilai manfaat penggunaanya. Alih-alih, properti tersebut hanya akan menjadi lahan tidur atau aset diam (*dead capital*)[8] karena tidak dapat dikapitalisasi sebagai aset produktif, atau menjadi agunan/kolateral di perbankan yang bisa mempengaruhi tingkat penawaran kredit, dst.

Pada sisi lain, proses pengurusan hak atas properti harus memastikan terwujudnya keseimbangan antara efisiensi business-process (waktu, biaya dan prosedur) dengan kepastian hukum peralihan hak, pembayaran bea dan pajak, serta sinerji tata kelola pertanahan (domain Pusat: BPN) dengan administrasi setempat (Pemda). Perlindungan hak milik properti--khususnya bagi skala UKM yang tak memiliki modal besar saat berurusan dengan sistem keamanan dalam hal terjadi sengketa--harus terjamin secara integral dan melekat dalam keseluruhan tahapan proses peralihan hak yang memang selalu dituntut kecepatan/efisiensi guna memenuhi dinamika kebutuhan investasi.

Indikator ini berisi rangkaian proses bisnis yang wajib diurus penjual dan pembeli agar properti bisa beralih hak secara sah. Sebagaimana kedua indikator lainnya, indikator *Registering Property* berisi data-

Gambar 2.3 Empat Data Utama Penilaian Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Bangunan



Sumber: *EoDB World Bank 2016*

8. Konsep *dead capital*, terutama dalam kasus tanah, diuraikan secara mendasar dalam buku Hernando de Soto, *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, New York, Basic Books, 2000

data utama yang sama (prosedur, waktu, biaya); dengan perbedaan terletak pada data khusus perihal kualitas pelayanan administrasi. Sebagian interaksi berlangsung dengan instansi vertikal Pusat di daerah (BPN), sebagian lainnya dengan instansi Pemda dan para pihak ketiga seperti Notaris/ PPAT. Rangkaian prosedur, waktu dan biaya dilakukan bersamaan atau terpisah menurut klasifikasi tahapan: pra-registrasi, registrasi dan postregistrasi.

2.2.2. KEBIJAKAN AFIRMATIF BAGI UMKM

Merujuk asumsi dan instrumen studi EoDB, kemudahan berusaha yang diadvokasi dalam studi ini jelas menyasar kepada skala usaha mikro/kecil dan menengah. Komitmen pemerintah terhadap UMKM bisa secara otentik ditakar lewat kinerja berbagai indikator yang ada. Jelas hanya terlihat sebagai jargon/ klaim semata kalau pemda menyebut adanya dukungan kepada UMKM padahal tata laksana perizinan saat memulai usaha, misalnya, justru memperlihatkan prosedur, waktu dan biaya yang menyulitkan pelaku usaha.

Pada aras mendasar, reformasi bagi kemudahan berusaha adalah bentuk afirmasi kebijakan dan tindakan pemerintah untuk membangun daya saing UMKM. Afirmasi tersebut penting mengingat kerentanan posisi UMKM (semakin kecil skala usaha cenderung semakin berat tanggungan beban pungutan/perizinan, serta lebih sulit mengakses fasilitas atau program dukungan pengembangan usaha dari pemda), sementara pada sisi lain memiliki kontribusi penting bagi penciptaan lapangan kerja. secara umum, intervensi kebijakan pemerintah diharapakan berwujud (1) penciptaan iklim usaha dan daya saing; (2) pengembangan program pengembangan usaha; (3) Pengembangan kewirausahaan dan keunggulan kompetitif; (4) Pemberdayaan usaha dan peningkatan kapasitas; (5) Peningkatan kualitas kelembagaan ekonomi dan unit usaha[9].

2.3. PERATURAN KEBIJAKAN

Dalam administrasi pemerintahan, secara umum terdapat dua bentuk produk hukum yang digunakan sebagai instrumen Negara dalam membuat kebijakan, yakni keputusan (*beschikking*), peraturan (*regeling*) dan peraturan kebijakan (*beleidsregel*). Menurut H.D. van Wijk, *Beschikking* merupakan keputusan pemerintahan untuk hal yang bersifat konkret dan individual yang secara historis telah lama dijadikan sebagai instrumen yuridis pemerintahan yang utama. Sementara peraturan (*regeling*) adalah hukum yang *in abstracto* atau *general norm* yang sifatnya mengikat atau berlaku umum dan fungsinya adalah mengatur hal-hal yang bersifat umum[10].

Selain perbedaan bentuk produk hukum di atas, dimensi penting lain adalah perihal hierarki norma atau susunan peraturan perundang-undangan. Di Indonesia, konsep hierarkis tersebut sudah diadopsi semenjak tahun 1966, diawali dengan Ketetapan MPRS Nomor XX/MPRS/1966, Ketetapan MPR Nomor III/ MPR/2000, UU No. 10 Tahun 2004 *juncto* UU No. 12 Tahun 2011[11]. Hal ini membawa konsekuensi dalam prinsip keberlakuan hukum di mana Peraturan Perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi/*lex superiori derogat lex inferiori* (Pasal 7 ayat (2) UU No. 12 Tahun 2011).

9. Bandingkan dengan Sudaryanto, Ragimun dan Rahma Rina Wijayanti. 2015. *Strategi Pemberdayaan UMKM Menghadapi Pasar Bebas Asean*. Kementerian Keuangan RI.
10. Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Radjawali Pers, 2014 hlm. 141.
11. Rujukan hiraki peraturan yang berlaku saat ini adalah ketentuan dalam UU No.12 Tahun 2010. Menurut Pasal 7 ayat (1) UU dimaksud, tata urutan peraturan yang merupakan susunan secara hierarkis terdiri atas: (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; (2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; (3) Undang-Undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; (4) Peraturan Pemerintah; (5) Peraturan Presiden; (6) Peraturan Daerah Provinsi; dan (7) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Terkait lingkup isi pengaturan/kebijakan, model susunan peraturan dapat dijabarkan lebih dalam lagi dengan pengelompokan menjadi tiga, yakni:

1. Kebijakan publik yang bersifat makro (umum atau mendasar) mencakup UUD, Tap MPR, UU/Perpu;
2. Kebijakan publik yang bersifat *messo* (menengah atau penjelas pelaksanaan) mencakup PP dan Perpres;
3. Kebijakan publik bersifat mikro sebagai aturan pelaksanaan dari kebijakan di atasnya, mencakup Perda-Perda. Ruang lingkup isi kebijakan yang berimplikasi kepada hirarki peraturan tersebut dapat diklasifikasi ke dalam 4 jenjang kebijakan menurut hirarki peraturan perundang-undangan, yakni Konstitusi, UU, Keputusan Eksekutif (*executive order*), Peraturan Daerah Otonom (*local governance*).[12)]

Dalam studi ini, kebijakan yang berbentuk produk hukum dan evaluasi pelaksanaannya di Daerah tentu berjalan dalam kerangka hirarki norma di atas. Langkah deregulasi yang dilakukan Pemerintah tentu memperhatikan kaitan hirarki dan koherensi hukum dalam susunan peraturan perundangan-undangan yang ada. Pada gilirannya, pemda merespon deregulasi tersebut melalui aksi tindak lanjut perbaikan/penyesuaian regulasi lokal dan penerapannya di lapangan. Namun, sebagaimana batasan model deregulasi yang diambil Pemerintah, evaluasi tidak menyasar kepada aras kebijakan publik yang bersifat makro (umum atau mendasar) mencakup UUD, Tap MPR, UU/Perpu namun dibatasi pada ranah keputusan eksekutif (*executive order*) yang merupakan kebijakan publik bersifat *messo* yang mencakup PP, Perpres dan regulasi lain pada tataran nasional hingga tindak lanjut dalam regulasi di tingkat daerah (*local governance*).

Dalam alur kerja evaluasi, pertama-tama dilakukan analisis atas regulasi nasional untuk memperoleh pemahaman ihwal substansi paket kebijakan yang dilakukan melalui penggunaan alat bantu *Regulatory Mapping* (RegMap). Hasil pemetaan regulasi lalu dilanjutkan dengan upaya monitoring dan evaluasi lapangan untuk mengidentifikasi gambaran kemudahan berusaha di daerah melalui penggunaan kerangka pikir dan metode *Ease of Doing Business*. Hasil profil kemudahan berusaha menjadi titik tolak menilai kinerja pelaksanaan paket investasi di mana terhadap hasil yang ada lalu dilakukan diagnosa atas lingkungan kebijakan terkait hambatan/dukungan reformasi yang ada di daerah.

12. Riant Nugroho. *Metode Penelitian Kebijakan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014.

METODE EVALUASI

Studi ini menggunakan metode kualitatif. Sementara pendekatannya bersifat deskriptif (gambaran situasi dan masalah), evaluatif (fakta dan praktik implementasi berdasarkan maksud kebijakan/regulasi terkait), serta preskriptif (usulan solusi dan agenda tindak lanjut perbaikan). *Regulatory Mapping* (RegMap) dan teknik-teknik pengumpulan data primer maupun sekunder di lapangan dipilih sebagai alat bantu memantau dan mengevaluasi pelaksanaan paket kebijakan. Keduanya dikerjakan secara sistematis guna menjawab sejumlah pertanyaan penelitian seputar kemudahan berusaha, respon Pemda atas paket kebijakan, dampak awal yang dirasakan pelaku usaha, serta lingkungan kebijakan terkait dukungan/hambatan implementasi deregulasi.

3.1. REGULATORY MAPPING (REGMAP)

RegMap dipakai sebagai alat bantu untuk memetakan dan mengkaji regulasi nasional dan daerah maupun pada tataran sektoral dalam rangka tindak lanjut dan implementasi paket kebijakan ekonomi. Tahapan kerja yang kami adaptasikan bagi keperluan studi evaluasi ini dapat divisualisasikan berikut (Gambar 3.1):

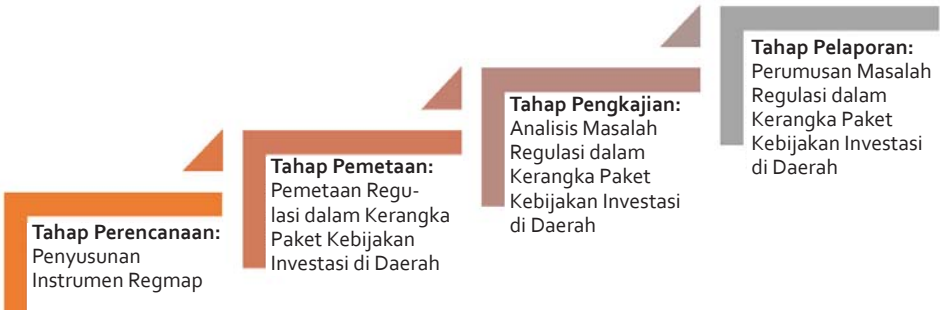
1. **Tahap perencanaan:**
   Menyusun instrumen RegMap dengan menentukan ruang lingkup regulasi yang akan dinilai, alat analisis yang dipakai, serta uji coba penggunaan instrumen analisis guna memperoleh gambaran perihal profil dan tingkat permasalahan regulasi;
2. **Tahap pemetaan:**
   Mengidentifikasi dan kategorisasi berbagai regulasi turunan di tataran nasional sebagai tindak lanjut pelaksanaan paket kebijakan ekonomi yang berdampak terhadap dan menjadi ruang lingkup kewenangan daerah;
3. **Tahap pengkajian:**
   Menganalisis regulasi guna menemukan permasalahan terkait aspek yuridis, substansi dan disharmonisasi antar peraturan perundang-undangan;
4. **Tahap pelaporan:**
   Merumuskan temuan/hasil analisis (problem dan daya dukung regulasi) dalam rangka pelaksanaan paket kebijakan ekonomi, khususnya investasi di daerah.

3.2. MONEV IMPLEMENTASI KEBIJAKAN

Dalam menilai kemajuan maupun masalah pelaksanaan paket kebijakan di daerah, monev dilakukan dengan menggunakan kombinasi dua teknik pengumpulan data berikut:

a) Perolehan data/informasi, pengetahuan, pengalaman dan keahlian para narasumber melalui teknik wawancara mendalam (*in depth interview*) di masing-masing daerah dan diskusi kelompok terfokus (FGD) secara nasional.

Gambar 3.1. Tahapan Kerja RegMap



b) Perolehan informasi melalui observasi perilaku/interaksi para pihak--kelompok sasaran (target group), penerima manfaat (*benefeciaries*)--berkenaan implementasi kebijakan di daerah yang bersangkutan.

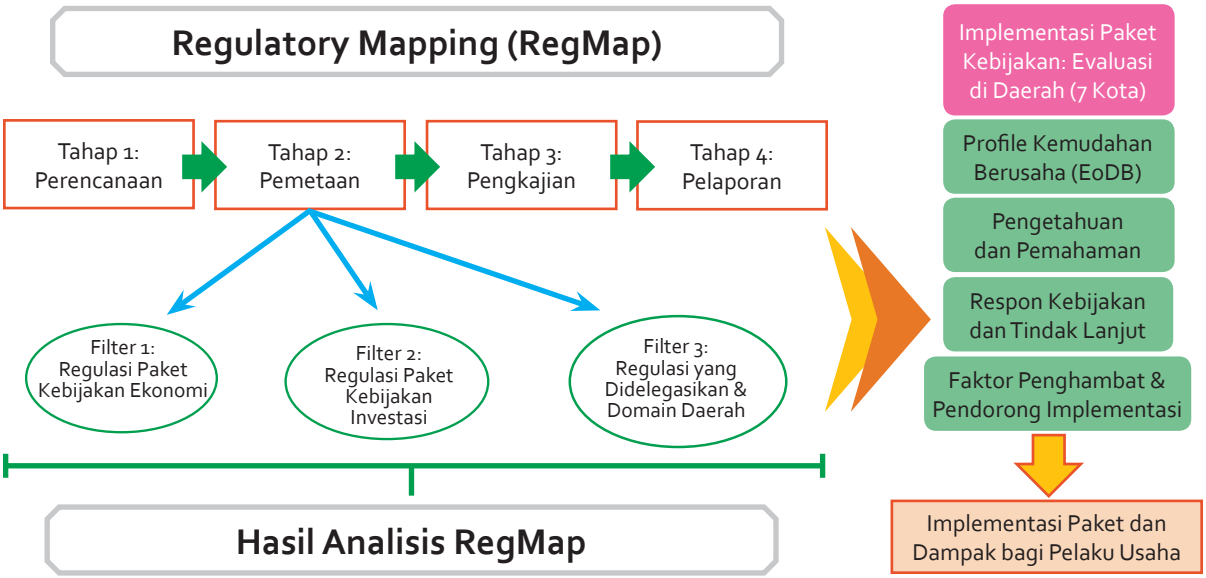
Secara ringkas, kombinasi penggunaan dua metode di atas dapat divisualisasikan dalam kerangka kerja berikut (Gambar 3.2):

3.3. JENIS DAN SUMBER DATA

Jenis-jenis data yang digunakan dalam studi ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan para narasumber kunci dan forum diskusi terfokus (*Focus Group Discussion*/FGD) yang dihadiri *stakeholders* terkait (Kementerian/Lembaga dari Pemerintah Pusat, SKPD terkait di Pemda, kalangan Profesional seperti Notaris, Pelaku/Asosiasi Usaha, dll).

Data sekunder pada umumnya berbentuk data produk hukum dan data statistik ekonomi terkait aktvitas investasi di daerah. Data sekunder diperoleh dari berbagai sumber resmi seperti Kementerian Koordinasi Bidang Perekonomian (Kemenko Perekonomian), Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Badan Pusat Statistik (BPS), situs Kementerian/Lembaga terkait, dan Pemerintah Daerah berkenaan regulasi daerah untuk melengkapi stok pangkalan data yang kami miliki maupun yang termuat dalam Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (JDIH) Kementerian Hukum dan HAM.

Gambar 3.2. Kerangka Kerja Evaluasi



PROFIL KEMUDAHAN BERUSAHA DI DAERAH

Bab ini menunjukan gambaran situasi dan hasil penilaian mengenai kinerja indikator dan lingkungan berusaha di daerah. Profil ini memiliki fokus pada tiga indikator, yakni memulai usaha, mendapatkan izin-izin pendirian bangunan serta mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan. Komponen yang dibahas dalam setiap indikator adalah data-data utama terkait jumlah prosedur, lama waktu dan besaran biaya di 10 kota bisnis utama sebagai wilayah studi. Temuan di 10 daerah tersebut lalu dibandingkan dengan target nasional sebagaimana ditetapkan Pemerintah Pusat dalam paket kebijakan ke-12.

Praktik sepuluh daerah pada indikator memulai usaha masih belum mencapai target nasional. Dengan melihat hasil capaian seluruh daerah, belum ada daerah yang mencapai target yang telah ditentukan dalam paket kebijakan. Tentu hal tersebut membuktikan bahwa proses melakukan usaha di daerah masih cukup sulit. Pada indikator memulai usaha, di Makassar dan Denpasar, pemohon membutuhkan waktu mencapai lebih dari 20 hari.

Pada indikator mendapatkan izin-izin pendirian bangunan, prosedur pendirian gudang sederhana di beberapa kota sudah menunjukkan upaya yang lebih *reform* dibandingkan dengan target nasional. Namun disisi lain, masih ditemukan di beberapa daerah yang memiliki hambatan besar pada aspek biaya dan waktu. Di kota Medan misalnya, membutuhkan 67 hari untuk mendapatkan izin-izin pendirian gudang, sementara pada aspek biaya Kota Manado mencatatkan sebagai kota termahal (Rp 154.657.448,-).

Terkait indikator pendaftaran hak atas tanah dan bangunan, capaian sepuluh kota pada aspek biaya dan waktu masih cukup membebani pemohon. Peran BPN dalam menyediakan layanan prosedur pendaftaran sertipikat dan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan masih menjadi hambatan utama pada indikator ini. Bahkan di Manado, proses peralihan hak atas tanah di BPN membutuhkan waktu 90 hari.

Untuk memahami lebih lanjut terkait dengan hambatan di masing-masing indikator maka pada bagian berikutnya akan dibahas lebih rinci. Pembahasan berikut menjabarkan mengenai temuan-temuan hambatan pada masing-masing indikator yang menghambat dan membebani kegiatan usaha. Permasalahan-permasalahan pada setiap indikator dikelompokkan berdasarkan temuan dimasing-masing daerah.

4.1. MEMULAI USAHA

Sebagaimana kerangka kerja baku dalam studi *Doing Business*, tahapan memulai usaha dimaksudkan sebagai fase berusaha yang berisi prosedur, lama waktu dan jumlah biaya yang harus dipenuhi pengusaha saat mendirikan badan usaha dan menjalankan operasional bisnis secara resmi (Gambar 4.1). Dari hasil studi lapangan terlihat gambaran situasi dan kinerja data-data utama dalam indikator memulai usaha di 10 kota bisnis utama yang secara ringkas dapat diuraikan sebagai berikut.

Keberadaan Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) menambah prosedur, memperpanjang waktu, dan menimbulkan biaya tidak resmi saat memulai usaha. SKDU merupakan dokumen yang dipersyaratkan untuk mendapatkan NPWP (sesuai dengan peraturan Dirjen Pajak No. 20 Tahun 2013), mengurus pendirian PT di notaris dan perizinan usaha (SIUP, TDP dan Izin Gangguan) di daerah. Pemohon dapat memperoleh SKDU di kelurahan dan kecamatan setempat. Keberadaan SKDU memberatkan pelaku usaha, karena tidak memiliki batasan waktu layanan

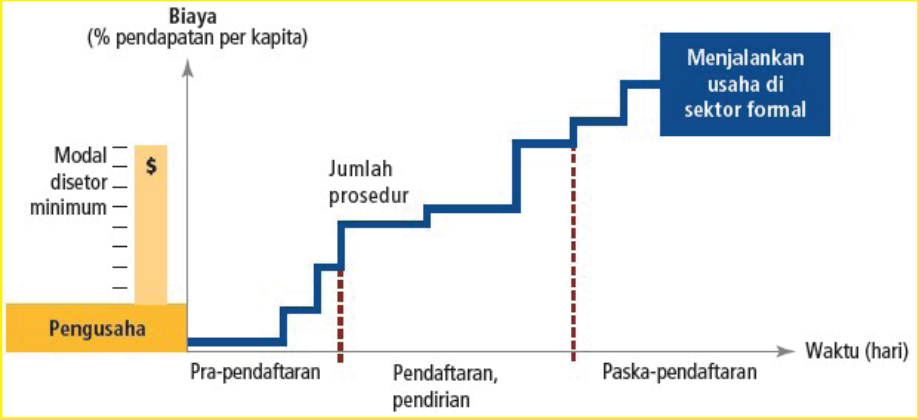
Tabel 4.1. Ringkasan Kinerja 3 Indikator di 10 Kota Bisnis Utama Tahun 2016

Indikator	Target Nasional [13]	Jakarta	Surabaya	Bandung	Pontianak	Denpasar	Palembang	Manado	Medan	Makassar	Balikpapan
Memulai Usaha											
Prosedur	7	9	8	12	8	10	11	9	10	12	9
Waktu (hari)	10	17,5	8,5	13,5	15	25	23	11	17	24,5	14
Biaya (Jutaan Rupiah)	2,7	5,0	8,0	7,4	5,2	8,3	6,4	8,6	6,6	8,4	9,3
Biaya (% per kapita)	6,1	11,2	17,9	16,5	11,7	18,7	14,3	19,3	14,8	18,9	20,9
Modal minimum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0
Mendapatkan Izin-Izin Pendirian Bangunan											
Prosedur	14	10	11	14	11	10	16	12	13	14	9
Waktu (hari)	52	42	15,5	55,5	39	40	63	31	67	33	46
Biaya (Jutaan Rupiah)	70	104,6	73,2	92,8	18,3	40,3	144,7	154,6	93,7	79,7	49,2
Biaya (% nilai bangunan)	3,2	4,8	3,4	4,3	0,6	1,9	6,7	7,1	4,33	3,68	2,27
Indeks kualitas kontrol bangunan	-	14	13	13	12	9	7,5	11,5	12	8,5	12
Mendaftarkan Hak atas Tanah dan Bangunan											
Prosedur	3*	6	5	7	6	5	6	5	7	8	6
Waktu (hari)	5*	31	15	49	9	42	21	95	42,5	22	25
Biaya (Jutaan Rupiah)	197,4	182,3	182,6	183,3	183,3	183,3	183,3	183,3	183,3	183,3	183,3
Biaya (% nilai bangunan)	8,3	8,42	8,43	8,47	8,47	8,47	8,47	8,47	8,47	8,47	8,47
Indeks kualitas administrasi pelayanan	-	18	17	8.5	10	11	10	9.5	11	13	11,5

Catatan:
Nilai Pendapatan Per Kapita 2016 : Rp 44.570.450,-
Nilai Bangunan 2016 : Rp 2.165.060.274,-
*) Khusus Jakarta, Surabaya, dan Bandung

13. Materi Sosialisasi Paket Kebijakan Deregulasi XII, Kamis 28 April 2016. Diakses melalui *http://eodb.ekon.go.id/bahan-sosialisasi-kementerian*, pada tanggal 15 Maret 2017

Gambar 4.1 Pengukuran Indikator Memulai Usaha (*World Bank*, 2016)



ASUMSI STUDI

- **Bentuk badan hukum:** Perseroan Terbatas (PT)
- **Pemegang saham:** dalam negeri, 5 orang pemegang sama yang tidak berbentuk badan hukum
- **Modal awal:** Rp 444.860.800,- (10 kali pendapatan per kapita 2016)
- **Omzet usaha:** Rp 4.448.608.000,- (100 kali pendapatan per kapita 2016)
- **Kegiatan usaha:** Perdagangan umum seperti produksi atau penjualan barang/jasa umum. Perusahaan tak menjalankan kegiatan perdagangan internasional dan tidak berurusan dengan produk-produk yang tunduk pada ketentuan perpajakan khusus, seperti minuman keras atau tembakau. Perusahaan tidak menggunakan proses produksi dengan daya cemar tinggi.
- **Kepemilikan properti:** Sewa
- **Pegawai:** sekurang-kurangnya 10 hingga 50 pegawai setelah 1 bulan perusahaan mulai menjalankan kegiatan operasional dan seluruhnya warga negara Indonesia
- **Kota:** Provinsi DKI Jakarta, Surabaya, Bandung, Palembang, Pontianak, Denpasar, Manado, Makassar, Balikpapan, dan Medan.

Tabel 4.2. Ringkasan Temuan dalam Indikator Memulai Usaha

Indikator	Jakarta	Surabaya	Bandung	Pontianak	Denpasar	Palembang	Manado	Medan	Makassar	Balikpapan
Prosedur	9	8	12	8	10	11	9	10	12	9
Waktu (hari)	17,5	8,5	13,5	15	25	23	11	17	24,5	14
Biaya (Jutaan Rupiah)	5,0	8,0	7,4	5,2	8,3	6,4	8,6	6,6	8,4	9,3
Biaya (% per kapita)	11,2	17,9	16,5	11,7	18,7	14,3	19,3	14,8	18,9	20,9
Modal minimum (Jutaan Rupiah)	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0

Catatan:
Nilai Pendapatan Per Kapita 2016 : Rp 44.486.080,- (USD 3.440)
Nilai Bangunan 2016 : Rp 2.165.060.274,- (50 kali pendapatan per kapita)

dan cenderung menimbulkan biaya tidak resmi. Berikut adalah beberapa contoh praktik penerbitan SKDU di daerah (Tabel 4.3).

Keberadaan Surat Penyanding di Kota Denpasar memiliki fungsi yang sama dengan SKDU di daerah lain (prosedur tambahan). Surat Penyanding adalah surat persetujuan dari kepala desa/banjar dinas yang memuat persetujuan atas bangunan yang akan dibangun di lokasi tersebut. Pengaruh yang kuat dari kepala desa/banjar membuat prosedur surat penyanding masih tetap dibutuhkan untuk seluruh pelayanan perizinan. Untuk mendapatkan persetujuan ini, pelaku usaha biasanya mengeluarkan biaya tidak resmi sebesar Rp 1.000.000 hingga Rp 1.500.000. Meskipun demikian, prosedur tambahan tersebut memiliki fungsi bagi pelaku usaha, yakni jaminan keamanan kegiatan usaha di wilayah sekitar.

Penyelenggaraan perizinan melalui sistem paket izin menimbulkan penyederhanaan prosedur dan waktu. Inovasi daerah tersebut, menimbulkan dampak positif terhadap kemudahan mendapatkan perizinan. Melalui sistem paket di beberapa daerah yang menggabungkan SIUP-TDP dan SIUP-TDP-HO secara signifikan mengurangi prosedur

Tabel 4.3. Praktik Penyelenggaraan SKDU di 10 Daerah

Daerah	Waktu Penerbitan	Biaya Tidak Resmi	Fungsi SKDU
Surabaya	2 hari	Rp 600.000	Notaris di Surabaya mempersyaratkan SKDU untuk keperluan pendaftaran akta pendirian perusahan dalam Sisminbakum Kemenkumham. Selain itu juga digunakan sebagai syarat untuk mengurus NPWP badan usaha.
Pontianak	2 hari	Rp 100.000	SKDU dibutuhkan sebagai syarat untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kantor Pajak
Medan	1 hari	Rp 1.000.000	
Jakarta	2 hari	-	
Bandung	1 hari	-	
Manado	1 hari	-	
Balikpapan	1 hari	-	
Palembang	1 hari	-	
Makassar	• Rekomendasi Kelurahan (7 hari) • Rekomendasi Kecamatan (3 hari)	Rp 700.000	Pemda Makassar tidak mensyaratkan SKDU di dalam SOP dan regulasi, tetapi dalam setiap formulir pengurusan izin pemohon harus mendapatkan rekomendasi dari lurah dan camat. Rekomendasi tersebut diperlukan sebagai upaya mencegah penipuan dan sarana pengecekan kebenaran data pemohon.
Denpasar	3 hari (Surat Penyanding)	Rp 1.000.000-Rp 1.500.000	Di Denpasar, terdapat prosedur yang menyerupai SKDU yang dikenal dengan istilah surat penyanding. Prosedur ini dibutuhkan sebagai syarat untuk pelayanan perizinan di Kota Denpasar.

Tabel 4.4. Praktik Penyelenggaraan Paket Perizinan di Daerah

Daerah	Izin Paket	Waktu Penerbitan
Surabaya	SIUP dan TDP	1 hari
Balikpapan	SIUP dan TDP	1 hari
Denpasar	SIUP dan TDP	3 hari
Palembang	SIUP dan TDP	6 hari
Pontianak	SIUP, TDP dan HO	1 hari
Manado	SIUP, TDP dan HO	3 hari
Makassar	SIUP, TDP dan HO	4 hari
Medan	SIUP, TDP dan HO	5 hari

Kotak 1.

Tanda Daftar Usaha Mikro dan Kecil di Kota Bandung

Praktik di Bandung, untuk skala usaha mikro dan kecil cukup mengurus Tanda Daftar Usaha Mikro (TDUM) dan Tanda Daftar Usaha Kecil (TDUK). Dua dokumen tersebut diatur melalui Perwal No. 495 Tahun 2015 yang diubah dengan Perwal No. 265 Tahun 2016. TDUM dan TDUK berfungsi layaknya perizinan sehingga pelaku usaha mikro dan kecil tidak diwajibkan mengurus perizinan lainnya. Selain itu, kedua dokumen tersebut dapat digunakan untuk pengajuan kredit ke Bank. Namun meskipun demikian, dua dokumen tersebut hanya diperuntukkan kepada pemilik KTP Bandung saja dan harus diurus di PTSP Kota Bandung.

dan waktu. Adapun daerah yang tidak menyelenggarakan perizinan paket ini hanyalah Jakarta dan Bandung. Dua daerah ini memiliki prosedur izin yang saling mensyaratkan sehingga harus memenuhi salah satu izin terlebih dahulu. Berikut adalah sistem paket perizinan pada indikator memulai usaha di daerah.

Penyederhanaan proses perizinan dengan menghapuskan pelayanan izin gangguan (HO). Upaya Pemda Jakarta dan Surabaya yang telah meniadakan prosedur penerbitan HO diapresiasi. Ketentuan tersebut diatur dalam Instruksi Walikota Surabaya No. 3 Tahun 2016 dan revisi SOP terbaru yang dikeluarkan BPTSP Jakarta. Sedangkan Pontianak, pembenahan yang dilakukan adalah dengan memberlakukan perhitungan retribusi dengan sistem *self assessment* untuk mengurangi waktu penerbitan HO. Sementara di daerah lain, untuk mendapatkan HO masih membutuhkan waktu lama. Manado 3 hari, Makassar 7 hari, Medan 8 hari dan Denpasar mencatatkan waktu terlama, yakni 14 hari kerja. Selain itu, dalam formulir HO di empat daerah tersebut membutuhkan persetujuan tetangga. Seperti di Makassar, dalam formulir HO sudah terdapat kolom tandatangan dari tetangga di kanan, kiri, depan dan belakang lokasi usaha.

Variasi praktik pungutan HO menimbulkan ketidakpastian dalam indikator biaya memulai usaha. HO merupakan salah satu perizinan tertentu yang mengandung retribusi. Ketentuan biaya retribusi yang diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 seharusnya dimaknai daerah untuk meningkatkan daya tarik investasinya. Namun, kesempatan tersebut justru diartikan sebagai alat untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Pemda berlomba-lomba mengejar target pendapatan melalui instrumen izin gangguan. Ditambah lagi dengan tidak adanya panduan mengenai struktur tarif

Tabel 4.5. Variasi Struktur Tarif HO di 10 Daerah

Daerah	Struktur Tarif
Manado	Luas tempat usaha x Tarif Dasar (Rp 5.500/m2) x Indeks kawasan
Palembang	Ditetapkan berdasarkan kategori: • Retribusi Izin Gangguan Ringan • Retribusi Izin Gangguan Berat
Balikpapan	Luas Tempat Usaha x Tarif Dasar (Rp 3.000/m^2) x Indeks kawasan x Indeks Gangguan
Medan	Tarif Lingkungan (Rp 450) x Indeks Lokasi x Indeks Gangguan x Luas Tempat Usaha x Indeks Luas Bangunan x Indeks Jenis Usaha x Indeks Jenis Bangunan
Pontianak	Luas Ruang Tempat Usaha X Indeks Lokasi X Besarnya Tarif Permeter Persegi
Denpasar	Indeks Modal x Indeks Tenaga Kerja x Indeks Luas Tempat Usaha x Indeks Kawasan x Indeks Lokasi x Indeks Gangguan x Tarif Retribusi (Rp 175.000)
Bandung	Luas ruang usaha (m^2) x indeks lokasi x indeks gangguan x tarif dasar
Makassar	Luas Ruang Usaha x tingkat indeks Gangguan x tingkat indeks Lokasi x Tarif retribusi (Rp 1.000)

dari pemerintah pusat maka menimbulkan variasi yang cukup kompleks di daerah dalam ketentuan tarif HO.

Selain Pemda, pihak ketiga lain yang berurusan dengan pelaku usaha adalah Notaris dengan jasa layanan yang mengambil bagian biaya terbesar dalam prosedur memulai usaha. Berdasarkan UU No. 30 Tahun 2004, notaris berhak untuk memungut biaya jasa, komponen biaya tersebut berdasarkan klasifikasi modal usaha. Namun, biaya jasa notaris lebih besar dibandingkan dengan biaya lainnya yang harus dibayarkan baik kepada Pemerintah Pusat maupun Pemda. Meskipun dalam praktiknya biaya jasa ini ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan sesuai ketentuan undang-undang tentang Notaris[14)], beban biaya terbesar ini tetap patut mendapatkan perhatian dalam rangka efisiensi *cost of doing business*, khususnya bagi usaha rintisan (*start-up*) dalam skala mikro, kecil dan menengah (UMKM).

Pemda Manado memberlakukan Surat Keterangan Fiskal (SKF) sebagai prasyarat penerbitan izin tertentu. SKF ini merupakan surat keterangan bahwa pemohon sudah membayar sejumlah item pungutan sperti Pajak Reklame, Pajak Air Tanah, serta Retribusi Kebersihan, untuk mendapatkan SKF pelaku usaha harus membayarkan biaya pungutan resmi sebesar Rp 985.800,- dengan rincian pungutan sebagai berikut: pajak reklame (Rp 400.000,-), pajak air tanah (Rp 85.800,-) dan retribusi kebersihan (Rp 500.000,-). SKF tersebut dibutuhkan untuk mengajukan sembilan jenis izin yakni SIUP, TDP, IPPT, IUJK ,TDI, IP, IUI, TDG, Izin Tempat Usaha Minol.

Regulasi nasional yang telah diterbitkan untuk menyederhanakan proses mendirikan

14. Berdasarkan UU No. 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014. Regulasi ini menetapkan honorarium notaris ditentukan berdasarkan nilai ekonomis dan sosiologis dari setiap akta. Berdasarkan nilai ekonomis yang ditentukan dengan menggunakan asumsi studi ini sebesar Rp 444.860.800 maka honorarium notaris (masuk dalam klasifikasi pada nilai ekonomis Rp 100.000.000,00 hingga Rp 1.000.000.000,00) berarti nilai maksimal honorarium yang diterima adalah 1,5 % atau bernominal sebesar Rp. 6.672.912

usaha masih belum ditindaklanjuti di seluruh daerah. Permendag No. 14 Tahun 2016 tentang Penerbitan SIUP dan TDP secara simultan (SIUP dan TDP diterbitkan dalam waktu 2 hari) dan SE Menaker No.3/MEN/III/2014 (wajib lapor tenaga kerja dalam waktu 1 hari) masih belum terlaksana di daerah. Meskipun Pemda telah berupaya menyelenggarakan pelayanan secara *online* dan melalui sistem paket izin tetapi rata-rata waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan SIUP dan TDP di sepuluh daerah berkisar selama 3,65 hari, hal ini sudah menyalahi ketentuan dari Permendag No. 14 Tahun 2016. Sedangkan jika dilihat implementasi prosedur wajib lapor ketenagakerjaan yang sudah disederhanakan, praktik di Makassar, Medan, Pelembang, Denpasar, Pontianak, Bandung dan Jakarta masih belum memenuhi ketentuan SE Menaker tersebut. Proses pengurusan wajib lapor tenaga kerja di tujuh daerah tersebut lebih dari 1 hari, yakni 2 hari kerja. Bahkan di Jakarta membutuhkan waktu 5 hari kerja. Berikut adalah identifikasi daerah yang telah menerapkan ketentuan tersebut (Tabel 4.6).

Notaris di Makassar masih menyertakan besaran modal minimum. Berdasarkan ketentuan dalam PP No. 29 Tahun 2016, pemohon PT sudah tidak lagi terbebani dengan penyetoran modal minimum melainkan cukup hanya dengan kesepakatan para pihak. Permenkumham No. 1 Tahun 2016 juga menyebutkan bahwa pemohon hanya perlu menyertakan surat pernyataan asli telah menyetor modal perseroan yang ditandatangani oleh semua anggota direksi bersama semua pendiri serta semua anggota dewan komisaris (Pasal 13 ayat 4). Berkaitan dengan regulasi tersebut, maka penyertaan modal minimum sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sudah tidak lagi dipersyaratkan. Namun praktik di Kota Makassar masih mempersyaratkan modal minimum untuk pendirian PT.
Hal ini terjadi disebabkan oleh kurang tersosialisasikannya dengan baik informasi regulasi terbaru kepada notaris di Makassar.

Perbaikan pelayanan BPJS Ketenagakerjaan mengurangi jumlah hari dalam proses perizinan memulai usaha. BPJS melakukan reformasi penting dalam layanan pendaftaran dan mempersingkat waktu pengurusan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja dari 7 hari menjadi 0,5 sampai 1 hari kerja. Di sepuluh kota yang menjadi wilayah studi, telah menunjukkan praktik yang sesuai dengan ketentuan tersebut. Beberapa kemudahan dalam sistem BPJS Ketenagakerjaan:

1. Akses pelayanan melalui 174 Kantor Cabang dan 512 *outlet* di seluruh Kabupaten/Kota;
2. Akses pelayanan melalui jaringan perbankan;
3. Akses pelayanan melalui kanal elektronik (*e-channel*) dengan fitur *e-registration*, *e-payment* dan *e-claim*;
4. Kemudahan proses administrasi data kepesertaan;
5. Pembayaran iuran via mekanisme *Virtual Account* di Bank Mandiri, BNI, BRI, dan Bukopin;

Tabel 4.6. Tindaklanjut Daerah atas Regulasi Nasional tentang Indikator Memulai Usaha

Daerah yang Menindaklanjuti Regulasi Nasional	Daerah yang Belum Menindaklanjuti Regulasi Nasional
Permendag No. 14 tahun 2016 (SIUP-TDP: 2 hari)	
Surabaya dan Pontianak	Medan, Jakarta, Bandung, Denpasar, Palembang, Manado, Balikpapan dan Makassar
SE Menaker No. 3/MEN/III/2014 (Pengesahan daftar wajib lapor: 1 hari)	
Surabaya, Manado dan Balikpapan	Medan, Jakarta, Bandung, Pontianak, Denpasar, Palembang, dan Makassar

6. Akses informasi program BPJS Ketenagakerjaan melalui w*ebsite, sms, call centre* dan jaringan perbankan (kantor cabang, ATM, dan *mobile access*);
7. Peningkatan akses manfaat (*value creation*) dari program BPJS Ketenagakerjaan melalui peningkatan kartu peserta dengan konsep *smart card*.

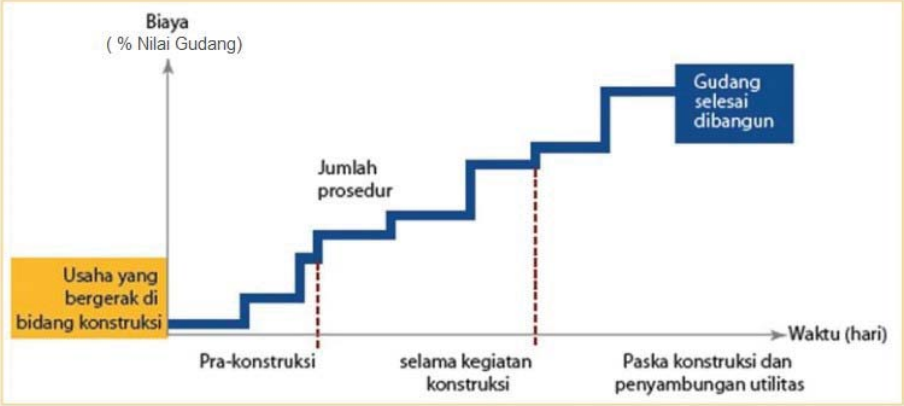
4.2. MENDAPATKAN IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

Pendirian bangunan usaha merupakan indikator terpisah yang memiliki prosedur tersendiri. Indikator tersebut menjadi faktor penting pada saat-saat awal usaha, terutama bagi perusahaan yang pada fase operasional memiliki kegiatan utama perdagangan, penyimpanan barang dan distribusi hasil produk. Dengan melihat siklus usaha tersebut maka kemudahan dalam mengurus dan mendapatkan izin-izin pendirian bangunan (gudang) menjadi hal penting yang harus disederhanakan. Gambaran situasi dan kinerja indikator ini berdasarkan pada jumlah prosedur, waktu, dan biaya sejak prakonstruksi hingga pascakonstruksi maupun perbandingan dengan target nasional dapat dilihat pada bagian berikut ini (Gambar 4.2).

Persyaratan Surat Persetujuan Kelurahan/ Kecamatan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bertentangan dengan ketentuan Permen PUPR No. 5 Tahun 2016. Merujuk Permen PUPR No. 5 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan, syarat untuk mendapatkan IMB sudah disederhanakan, termasuk tidak dipersyaratkannya surat penyanding/persetujuan dari Kelurahan/Desa atau Kecamatan untuk memperoleh IMB[15]. Pada praktiknya, Kota Denpasar, Makassar, dan Palembang masih mensyaratkan dokumen tersebut. Di Denpasar dokumen tersebut disebut sebagai surat penyanding yang didapatkan dari Kepala banjar/ Desa Dinas. Untuk mendapatkan persetujuan ini, pelaku usaha biasanya mengeluarkan biaya tidak resmi sebesar Rp 1.000.000 hingga Rp 1.500.000. Sementara di Palembang dan Makassar, pemohon perlu mengurus Surat Rekomendasi dari Kecamatan setempat.

Persyaratan salinan sertipikat kepemilikan lahan yang dilegalisir menimbulkan prosedur tambahan. Legalisasi sertipikat tanah[16] ini menjadi salah satu syarat dalam pengurusan IMB. Setidaknya ada dua syarat lainnya yang berkaitan dengan keaslian tanah yang harus dipenuhi pemohon, yaitu: fotokopi salinan

Gambar 4.2 Pengukuran Indikator Mendapatkan Izin Pendirian Bangunan (*World Bank*, 2016)



15. Dalam Peraturan Menteri PUPR No. 5 Tahun 2015, Persyaratan IMB hanya menyangkut syarat administrasi yang berisi *form* data pemohon (KTP), data tanah, KRK, surat persyaratan pokok bangunan dan syarat teknis yang terdiri dari data umum bangunan gedung dan dokumen rencana teknis.

16 Legalisasi ini dilakukan untuk menjamin keaslian sertipikat kepemilikan lahan dan mendapatkan keterangan bahwa lahan tidak dalam sengketa. Dalam prosesnya, legalisir sertipikat tanah ini membutuhkan waktu 2 hari kerja dengan biaya Rp 25.000 (sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan).

ASUMSI STUDI

- **Perusahaan, Build.Co:**
  - Merupakan PT dan beroperasi di kota setempat;
  - 100% milik swasta dengan pemegang saham dalam negeri;
  - Memiliki izin lengkap dan diasuransikan untuk melaksanakan proyek pembangunan, seperti membangun gudang;
  - Sesudah membayar semua pajak dan semua asuransi yang berlaku untuk kegiatan usaha pada umumnya
- **Kepemilikan dan karyawan Build.Co:**
  - Mempunyai 5 pemegang saham, yang tidak berbentuk badan hukum;
  - Mempekerjakan 20 orang ahli membangun gedung dan sejumlah karyawan lain, semua adalah warga negara Indonesia dengan keahlian teknis dan pengalaman profesional yang diperlukan untuk mendapatkan izin-izin dan persetujuan konstruksi;
  - Mempekerjakan setidaknya satu orang karyawan yang berprofesi sebagai arsitek yang berlisensi dan terdaftar pada asosiasi arsitek setempat.
- **Spesifikasi gudang:**
  - Terdiri dari 2 lantai, diatas tanah (tanpa *underground*), dengan total luas bangunan 1,300.6 m² (14,000 kaki2). Tinggi masing-masing lantai 3 meter (9 kaki, 10 inchi).
  - Untuk tempat penyimpanan barang-barang tidak berbahaya, misalnya buku-buku.
- **Estimasi Nilai Gudang:** Rp 2.165.060.274,- (50 kali pendapatan per kapita)
- **Lokasi Gudang:**
  - Luas tanah 929 m² (10.000 kaki2)
  - 100% dimiliki oleh *Build Co* dan sudah didaftarkan di kadaster dan kantor pertanahan setempat;
  - Mempunyai jalan akses dan terletak di kota setempat (misal, di pinggir kota tetapi masih dalam wilayah hukum kota tersebut)
  - tidak terletak di kawasan ekonomi atau zona industri, namun memenuhi persyaratan penetapan zonasi untuk pergudangan dimana di area tersebut dapat ditemukan gudang-gudang yang serupa.
- **Kota:** Provinsi DKI Jakarta, Surabaya, Bandung, Palembang, Pontianak, Denpasar, Manado, Makassar, Balikpapan, dan Medan.

Tabel 4.7. Ringkasan Temuan dalam Indikator Mendapatkan Izin-Izin Pendirian Bangunan

Indikator	Jakarta	Surabaya	Bandung	Pontianak	Denpasar	Palembang	Manado	Makassar	Medan	Balikpapan
Prosedur	10	11	14	11	10	16	12	13	14	9
Waktu (hari)	42	15.5	55.5	39	40	63	31	67	33	46
Biaya (jutaan rupiah)	104.6	73.2	92.8	12.8	40.4	144.7	154.6	93,7	79,7	49,2
Biaya (% nilai bangunan)	4.8	3.4	4.3	0.6	1.9	6.7	7.1	4,33	3,68	2,27
Indeks kualitas kontrol bangunan	14	13	13	12	9	7.5	11.5	12	9	12

Catatan:
Nilai Pendapatan Per Kapita 2016 : Rp 44.486.080,- (USD 3.440)
Nilai Bangunan 2016 : Rp 2.165.060.274,- (50 kali pendapatan per kapita)

sertipikat yang dilegalisir BPN (Jakarta dan Medan) dan fotokopi akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan dan dilegalisasi oleh PPAT (Surabaya). Dokumen tersebut memiliki fungsi yang sama sehingga seharusnya syarat tersebut dapat dikurangi agar tidak memberatkan para pemohon (inefisiensi). Praktik berbeda terjadi di Makassar, Pemda Makassar lebih percaya kepada rekomendasi lurah dan camat daripada legalisasi dari BPN. Dengan demikian untuk mendapatkan IMB, pemohon yang berdomisili di Makassar hanya perlu mengurus surat rekomendasi lurah dan camat saja.

Standar waktu dalam Permen PUPR No. 5 Tahun 2016 masih belum ditindak-lanjuti oleh Daerah. Merujuk pada peraturan menteri tersebut, waktu penerbitan IMB untuk bangunan sederhana 2 lantai (sebagaimana asumsi studi ini) ditetapkan maksimal 4 hari. Kecuali Bandung dan Pontianak, praktik di 8 daerah lainnya belum mencapai batasan waktu dalam regulasi. Hal ini dikarenakan proses untuk analisis gambar dan inspeksi lapangan membutuhkan waktu yang cukup lama karena keterbatasan tenaga ahli. Berikut variasi waktu penerbitan IMB di daerah (Tabel 4.8):

Perubahan prosedur UKL/UPL menjadi SPPL mengurangi jumlah prosedur dan waktu dalam mendapatkan IMB. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL/UPL) dibutuhkan bagi kegiatan usaha yang berdampak terhadap lingkungan hidup. Untuk mendapatkan UKL/UPL pemohon harus membuat kajian lingkungan yang sederhana sebagai persyaratan. Dalam rangka menyederhanakan proses tersebut, pemda juga melakukan inovasi untuk mempermudah proses pelayanan perizinan sebagaimana yang sudah dilakukan di Jakarta[17]. Seperti Jakarta, Makassar juga tidak mewajibkan dokumen UKL/UPL dengan mempertimbangkan bangunan gudang dalam asumsi studi bukanlah gedung yang rumit. Selain itu, gudang tidak difungsikan untuk menyimpan bahan kimia atau bahan berbahaya lainnya sehingga tidak menimbulkan dampak lingkungan. Disisi lain, Palembang sudah mengganti prosedur UKL/UPL dengan SPPL, namun pada praktiknya masih membutuhkan inspeksi lapangan oleh BLH dan masih dicatat sebagai prosedur. Sedangkan di Medan, dalam permohonan IMB, sebelumnya pemkot mempersyaratkan dokumen SPPL (Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan), kini justru mensyaratkan dokumen UKL/UPL. Menurut Pemkot Medan, tiap bangunan tentu memiliki dampak lingkungan sehingga menjadi penting untuk memberlakukan syarat dokumen UKL/UPL yang diatur melalui Perda No. 1 Tahun 2015.

Pelimpahan kewenangan perizinan yang belum sempurna kepada PTSP berdampak kepada panjangnya waktu dan prosedur perizinan. PTSP di daerah masih belum menjadi instansi utama yang menyelenggarakan penerbitan izin di daerah. Dalam indikator mendapatkan izin-izin pendirian bangunan

Tabel 4.8. Tindaklanjut Daerah atas Batasan Waktu Permen PUPR No. 5 Tahun 2016

Daerah yang Menindaklanjuti Regulasi Nasional	Daerah yang Belum Menindaklanjuti Regulasi Nasional
Permen PUPR No. 5 Tahun 2016 (4 hari)	
• Pontianak (3 hari) • Bandung (3,5 hari)	• Palembang dan Manado (15 hari) • Jakarta dan Denpasar (14 hari) • Surabaya (6 hari)

17. Jakarta mengganti prosedur UKL/UPL dengan Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sebagai bukti kesanggupan dari penanggung jawab usaha/kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup bila terjadi eksternalias negatif untuk bangunan gudang 2 lantai. Penggantian prosedur ini secara otomatis mengurangi prosedur karena pemohon cukup membuat sendiri surat pernyataan tersebut, tanpa berhubungan dan/atau menggunakan jasa pihak ketiga.

sendiri, pemohon masih harus melalui meja birokrasi SKPD teknis. Dinas Tata Ruang masih memiliki kewenangan untuk menerbitkan IMB dan Dinas Perdagangan masih memiliki kewenangan TDG. Letak kewenangan perizinan dan pengurusan IMB dan TDG yang masih berada di SKPD teknis membuat prosedur dalam pendirian bangunan di daerah menjadi bertambah (*another stop*).

Keleluasaan Pemda dalam menentukan harga satuan bangunan (HSBg) menjadikan tarif IMB bervariasi. Sebagaimana diatur Permen PUPR No. 5 tahun 2016, formula perhitungan retribusi IMB adalah besaran kegiatan, indeks bangunan, harga satuan retribusi, dan prasarana bangunan gedung. Harga satuan retribusi ditetapkan Pemda menurut tingkat kemampuan ekonomi. Pada praktiknya, Palembang mematok harga satuan retribusi relatif tinggi dibandingkan daerah-daerah lain. Hal ini berpengaruh kepada hasil perkalian akhir yang membuat biaya retribusi IMB menjadi mahal. Berikut variasi tarif retribusi di daerah (Tabel 4.10).

Tabel 4.9. Keterlibatan SKPD Teknis dalam Penerbitan IMB dan TDG

Daerah	SKPD Penerbit IMB	SKPD Penerbit TDG
Denpasar	Mendapatkan Informasi Tata Ruang (ITR) di Dinas Tata Ruang	Mendaftarkan dan mendapatkan TDG di BPPTSP-PM
Pontianak	Mendapatkan Surat keterangan Rencana Kota (SKRK) di Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan (DCK-TRP)	Mendaftarkan dan mendapatkan TDG di BP2T
Bandung	Mendapatkan SKRK dan persetujuan rencana gambar/arsitek di Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya	Mendaftarkan dan mendapatkan TDG di BPPT
Surabaya	SKRK dan IMB masih diterbitkan oleh Dinas Ciptakarya dan Tata Ruang	TDG masih diterbitkan oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan
Medan	Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Medan	Mendaftarkan dan mendapatkan TDG pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag)
Palembang	Mendaftarkan dan menerbitkan IMB di BPMPTSP	TDG masih diterbitkan oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan

Tabel 4.10. Biaya Retribusi IMB di 10 Daerah

Daerah	Harga Satuan Bangunan	Tarif Retribusi IMB
Palembang	Rp 48.000,-	Rp 128.291.184,-
Manado	Rp 36.505,-	Rp 114.607.448,-
Medan	Rp 27.500,-	Rp 91.204.575,-
Bandung	Rp 25.000,-	Rp 85.839.600,-
Makassar	Rp 21.300,-	Rp 70.642.089,-
Jakarta	Rp 25.000,-	Rp 68.281.500,-
Surabaya	Rp 24.000,-	Rp 61.336.296,-
Balikpapan	Rp 15.000	Rp 38.335.185,-
Denpasar	Rp 17.000,-	Rp 37.587.340,-
Pontianak	Rp 3.090 atau 1% dari nilai NJOP PBB/ m2	Rp 12.839.097,-

Terdapat perbedaan persepsi Pemda atas fungsi dari Izin Gangguan (HO) yang menyebabkan ketidakpastian proses perizinan. Praktik di Bandung, Pontianak, Denpasar, Palembang, Medan, Makassar dan Balikpapan mempersyaratkan HO untuk mendapatkan TDG. Hal ini dilatarbelakangi oleh keberadaan gudang yang dianggap sebagai perluasan tempat usaha dan berpotensi menimbulkan gangguan. Sedangkan di Manado, HO dipersyaratkan untuk mengurus UKL-UPL dan IMB, karena menganggap bahwa suatu kegiatan usaha terhitung sejak mulainya proses konstruksi bangunan (proses konstruksi menimbulkan dampak gangguan). Perbedaan letak pengurusan HO ini terjadi karena tidak adanya kepastian cakupan gangguan di dalam Permendagri No. 22 Tahun 2016: apakah HO diperuntukkan bagi gangguan yang disebabkan proses konstruksi atau gangguan karena kegiatan usaha.

Hanya Jakarta yang mewajibkan pengurusan SLF pascakonstruksi. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) diterbitkan Pemda untuk menyatakan kelaikan peruntukan/fungsi suatu bangunan gedung untuk memastikan kesesuaian fungsi dan memenuhi standar keandalan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan penggunaan serta serasi dan selaras dengan lingkungannya (Perda Provinsi Jakarta No. 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung). Upaya memberikan pemantauan kualitas gedung ini tidak menambah jumlah prosedur dalam indikator mendapatkan izin-izin pendirian bangunan dikarenakan SLF dapat diurus secara paket dengan TDG (Keputusan Kepala BPTSP Jakarta No. 31 Tahun 2016).

Paket *Indiehome*, produk PT Telkom menjadi keluhan para pengusaha di Kota Balikpapan. *Indiehome* merupakan produk dari PT Telkom yang merupakan *bundling* dari produk-produk Telkom yang menyediakan layanan telepon rumah, akses internet berkecepatan tinggi, layanan TV interaktif. Tujuan paket *Indiehome* adalah agar secara paralel akan terbangun rumah/hunian yang mengakomodir kebutuhan *digital lifestyle*. Namun, keberadaan produk layanan ini ternyata menjadi keluhan para pengusaha. Para kontraktor di Balikpapan menyampaikan bahwa paket *bundling* tersebut tidak memberikan fasilitas yang terpisah karena harus pemohon membeli ketiga produk layanan telkom. Hal ini menjadi hambatan ketika pengusaha hanya membutuhkan satu layanan, misalnya sambungan telpon saja.

Jakarta menjadi kota dengan indeks kualitas kontrol bangunan yang terbaik. Pengukuran kualitas bangunan dalam indeks EoDB dilakukan pemda dengan tidak menambah prosedur dan waktu dalam proses mendapatkan izin pendirian bangunan. Jakarta memiliki indeks tertinggi (14) jika dibandingkan dengan daerah-daerah lainnya. Terdapat enam komponen pengukuran dalam indeks kualitas kontrol bangunan yang terdiri dari: kualitas regulasi (indeks 2); kontrol prakonstruksi (indeks 1); kontrol saat konstruksi (indeks 2); kualitas kontrol pascakonstruksi (indeks 3); tanggung jawab dan asuransi (indeks 2); sertifikasi profesional (indeks 4). Terdapat enam komponen pengukuran dalam indeks kualitas kontrol bangunan yang terdiri dari: kualitas regulasi (indeks 2); kontrol prakonstruksi (indeks 1); kontrol saat konstruksi (indeks 2); kualitas kontrol pascakonstruksi (indeks 3); tanggung jawab dan asuransi (indeks 2); sertifikasi profesional (indeks 4). Keberadaan regulasi bangunan (Perda No. 7 Tahun 2010) dan juga proses pengawasan bangunan yang rutin dilakukan pada setiap tahapan pembangunan membuat Jakarta memiliki indeks yang lebih baik dari Sembilan daerah lainnya. Sementara Palembang memiliki indeks terendah (7,5) dikarenakan, belum memiliki Perda tentang bangunan gedung (elemen kualitas regulasi). Selain itu, ibukota Provinsi Sumatera Selatan ini tidak memberlakukan proses pengawasan/kontrol saat kontruksi dan pascakonstruksi bangunan. Pemda setempat hanya melakukan pengawasan pada tahapan prakonstruksi dalam rangka penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

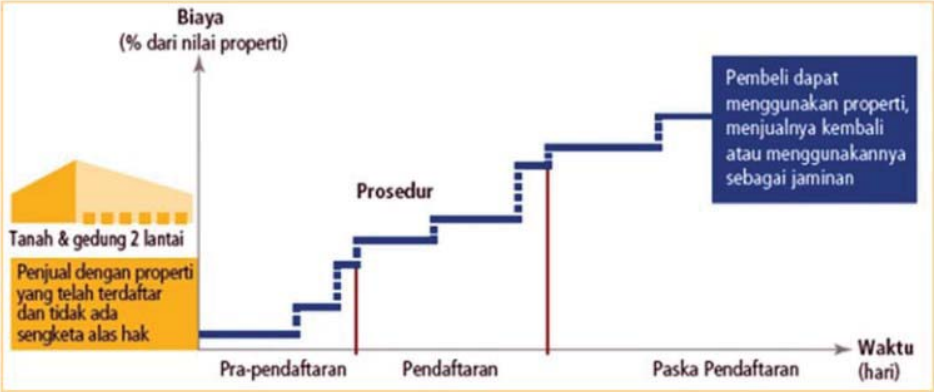
4.3 Pendaftaran Hak atas Tanah dan Bangunan

Dari ketiga indikator yang diukur dalam studi evaluasi ini, indikator pendaftaran hak atas tanah dan bangunan merupakan gabungan hasil

kinerja pelayanan dari banyak pihak: instansi vertikal (BPN) di daerah, para profesional (PPAT), Pemda bersangkutan, dan pihak-pihak lain. Kinerja mereka diukur menurut data-data utama jumlah prosedur, lama waktu dan biaya resmi yang harus ditanggung para pelaku usaha saat mengalihkan hak atas properti dari seorang penjual/pemilik lama ke pembeli/pemilik baru. Dalam indikator ini juga akan dinilai kualitas tranparansi administrasi dan sistem pertanahan di masing-masing kota bisnis utama yang ada.

Pembayaran BPHTP dengan sistem *self assesment* mengurangi prosedur dan waktu pengurusan Peralihan Hak atas Properti. Praktik demikian diterapkan di Jakarta, Surabaya, Palembang, Balikpapan dan Manado yang memberikan kemudahan kepada

Gambar 4.3 Pengukuran Indikator
Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Bangunan (*World Bank*, 2016)



ASUMSI STUDI
➤ **Tanah dan bangunan yang akan dialihkan adalah tanah dan bangunan yang terletak di daerah pinggiran kota.** Pembeli telah menyetujui penawaran dari penjual untuk membeli properti (tanah dan bangunan) tersebut dan persyaratan kontrak diantara kedua pihak telah disepakati. Kedua pihak sudah siap untuk memulai memenuhi persyaratan umum sebelum pengalihan hak atas tanah dan bangunan terjadi.
➤ **Asumsi mengenai perusahaan yang membeli dan mendaftarkan tanah/bangunan:** - PT yang berkedudukan di kota setempat; - Milik swasta dan pemegang saham dalam negeri (tanpa kepemilikan asing/negara); - Perusahaan menjalankan kegiatan komersial umum.
➤ **Status tanah:** - Tanah dan bangunan dimiliki sepenuhya oleh PT lainnya yang dimiliki oleh pihak swasta dengan pemegang saham dalam negeri; - Berkedudukan di kota setempat; - Tidak dibebani hak tanggungan (tidak menjadi jaminan/hipotek); - Pemilik memiliki tanah dan bangunan tersebut selama 10 tahun terkahir; - Telah terdaftar pada BPN dan/atau kadaster dan bebas dari sengketa kepemilikan.
➤ **Estimasi Nilai Properti:** Rp 2.165.060.274,- (50 kali pendapatan per kapita)
➤ **Kondisi tanah dan bangunan:** Terdiri dari satu tanah dan satu bangunan. Luas tanah adalah 557,4 meter persegi (6.000 kaki persegi). Diatas tanah ada satu bangunan 2 lantai (gudang) seluas 929 meter persegi (10.000 kaki persegi).
➤ **Kota:** Provinsi DKI Jakarta, Surabaya, Bandung, Palembang, Pontianak, Denpasar, Manado

Tabel 4.11. Ringkasan Temuan dalam Indikator Pendaftaran Tanah dan Bangunan

Indikator	Jakarta	Surabaya	Bandung	Pontianak	Denpasar	Palembang	Manado	Medan	Makassar	Balikpapan
Prosedur	6	5	7	6	5	6	5	7	8	6
Waktu (hari)	31	15	49	9	42	21	95	42,5	22	25
Biaya (jutaan rupiah)	182,3	182,6	183,3	183,3	183,3	183,3	183,3	183,3	183,3	183,3
Biaya (% nilai bangunan)	8,43	8,43	8,47	8,47	8,47	8,47	8,47	12,06	12,06	12,06
Indeks Kualitas administrasi pertanahan	18	17	8.5	10	11	10	9.5	11	13	11,5

Catatan:
Nilai Pendapatan Per Kapita 2016 : Rp 44.486.080,- (USD 3.440)
Nilai Bangunan 2016 : Rp 2.165.060.274,- (50 kali pendapatan per kapita)

Pemohon untuk dapat menghitung sendiri nilai properti yang dikenakan pajak. Sedangkan Pontianak, Bandung, Makassar, dan Medan membutuhkan persetujuan (verifikasi dan validasi) untuk menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan BPHTB. Tahapan validasi ini menambah prosedur namun memiliki tujuan untuk meminimalisir kecurangan para pelaku usaha dalam penentuan nilai transaksi jual-beli sebelum pembeli membayar BPHTB. Di Bandung, prosedur ini menghabiskan waktu 2 hari, sementara di Pontianak dilakukan dalam 1 hari. Praktik yang bervariasi terjadi di Denpasar: validasi dilakukan saat melakukan pembayaran kepada Dispenda tanpa adanya inspeksi lapangan.

Di Kota Makasar, pengurusan prosedur balik nama pada PBB memerlukan surat permohonan yang ditujukan kepada Lurah. Kota Makassar memberlakukan ketentuan mengenai surat permohonan pengajuan penerbitan atau pembetulan PBB harus diketahui oleh lurah di mana objek pajak berada. Pemohon melengkapi data pada surat permohonan yang telah disediakan Dispenda. Setelah seluruh data terisi lengkap dan benar maka pihak kelurahan memberikan persetujuan dengan cara membubuhkan tanda tangan dan stempel pada surat permohonan tersebut. Praktik pada umumnya, pemohon izin harus mengeluarkan biaya tidak resmi sebesar Rp 300.000,-.

Di Palembang, BPN mewajibkan pemohon izin untuk mengurus keterangan zona nilai tanah sebelum pendaftaran akta tanah di BPN. Menurut fungsinya, zona nilai tanah ini dipakai sebagai basis penentuan nilai tanah permeter di seluruh wilayah Palembang. Selain itu, zona nilai tanah ini menjadi dasar perhitungan biaya proses pendaftaran akta tanah atas nama pemilik baru di BPN. Zona nilai tanah sebenarnya merupakan reformulasi dari NJOP. Ketentuan ini memperpanjang prosedur dan lama waktu pengurusan dan tidak sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala BPN/Menteri ATR No. 128 Tahun 2015, yakni Rp 50.000 + (0.1% dari Nilai Properti).

Dalam hal pajak penghasilan, Kantor Pelayanan Pajak di semua daerah telah mengacu kepada PP No. 34 Tahun 2016 tentang penurunan Pajak Penghasilan (PPh) dari 5% menjadi 2,5%. Pengurangan persentase PPh atas tanah dan bangunan mengurangi biaya dalam indikator pendaftaran hak atas tanah dan bangunan. PPh ini dibayar di Bank Persepsi dan Pos Indonesia yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Perbendaharaan-Kementerian Keuangan RI atas nama Kementerian Keuangan.

BPN di daerah belum sepenuhnya menindaklanjuti ketentuan standar waktu pengecekan sertipikat dan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Permen ATR No. 8 Tahun 2016 dan Perka BPN No. 1 Tahun 2010. Kedua regulasi tersebut diterbitkan sebagai acuan standar dalam melaksanakan pelayanan pendaftaran tanah di daerah. Namun, kinerja layanan BPN masih belum maksimal dan sesuai regulasi. Hal ini terjadi disebabkan oleh proses yang masih manual dalam pengecekan keaslian sertipikat dengan menggunakan buku tanah. Proses yang cukup lama ini berpotensi menimbulkan biaya tidak resmi: di Bandung, misalnya, proses pendaftaran dapat diselesaikan lebih cepat jika pemohon membayar biaya tak resmi sebesar Rp 150.000 hingga Rp 1.000.000. Sedangkan untuk proses pengecekan sertipikat di beberapa kota juga terdapat praktik pungli seperti: Manado (Rp 400.000), Denpasar (Rp 300.000), Palembang (Rp 50.000) dan Bandung (Rp 150.000).

Waktu pembuatan akta jual-beli di PPAT telah sesuai dengan ketentuan di tingkat nasional. Berdasarkan Permen ATR No. 8 Tahun 2016, pembuatan akta jual-beli di PPAT (Surabaya, Jakarta dan Bandung) paling lama adalah 2 hari. Praktik PPAT dari sepuluh daerah mampu membuat akta jual-beli dalam waktu 1 hari jika persyaratan sudah lengkap. Hal ini menimbulkan dampak yang signifikan untuk percepatan waktu pada indikator pendaftaran hak atas tanah dan bangunan di daerah.

Kinerja daerah dalam pemenuhan skor kualitas administrasi pertanahan masih jauh dari nilai maksimum (indeks 30). Indeks kualitas administrasi pertanahan dihitung berdasarkan pada ketersediaan infrastruktur, transparansi informasi, jangkauan geografis, resolusi penyelesaian sengketa tanah, akses yang sama terhadap kepemilikan hak dan properti. Jakarta menempati indeks tertinggi (18) berkat keunggulannya dalam komponen kesediaan infrastruktur. Ibukota negara ini memiliki infrastruktur yang berkualitas: digiltalisasi penyimpanan sertipikat tanah, *database* elektronik, sistem informasi geografis terkait kadaster, penerapan nomor ID bagi setiap sertipikat tanah, dan lainnya. Daerah-daerah lain hanya menerapkan langkah parisal: Bandung hanya memiliki nomor ID bagi setiap sertipikat tanah dan belum menerapkan sistem elektronik, sementara Surabaya menyediakan peta digital yang memberikan informasi zona nilai tanah tetapi tidak menyediakan informasi tentang kepemilikan.

Tabel 4.12. Waktu Pelayanan di BPN 10 Daerah

Daerah	Waktu Pengecekan Sertipikat	Waktu Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Bangunan	Acuan Regulasi Nasional
Manado	3 hari	90 hari	**Perka BPN No. 1 Tahun 2010** • Pengecekan Sertipikat (maks. 1 Hari) • Pendaftaran hak atas tanah (maks. 5 hari)
Balikpapan	1 hari	21 hari	
Makassar	1 hari	14 hari	
Medan	2 hari	30 hari	
Denpasar	2 hari	38 hari	
Palembang	2 hari	14 hari	
Pontianak	1 hari	5 hari	
Jakarta	1 hari	14 hari	**Permen ATR No 8 Tahun 2016** • Pengecekan Sertipikat (maks. 1 Hari) • Pendaftaran hak atas tanah (maks. 2 hari)
Bandung	1 hari	30 hari	
Surabaya	3 hari	10 hari	

PELAKSANAAN PAKET KEBIJAKAN INVESTASI DI DAERAH

Dalam bab ini dibahas sejumlah temuan kunci pelaksanaan paket kebijakan investasi di daerah, sekaligus memberikan konteks terkait lingkungan kebijakan yang melingkupi proses reformasi, masalah dan capaian di tujuh kota bisnis utama. Halaman awal berisi hasil pemetaan dan analisis regulasi sebagaimana dimandatkan dalam paket kebijakan. Pada tahapan berikutnya diuraikan hasil evaluasi perihal sejauh mana isi paket tersebut diketahui dan dipahami kelompok sasaran sebagai penerima manfaat (pelaku usaha) maupun para pemangku peran (notaris dan pemda), respons kebijakan dan aksi tindak lanjut yang sudah/sedang Pemda lakukan, serta manfaat awal yang dirasakan pelaku usaha terkait perubahan dalam kemudahan melakukan usaha.

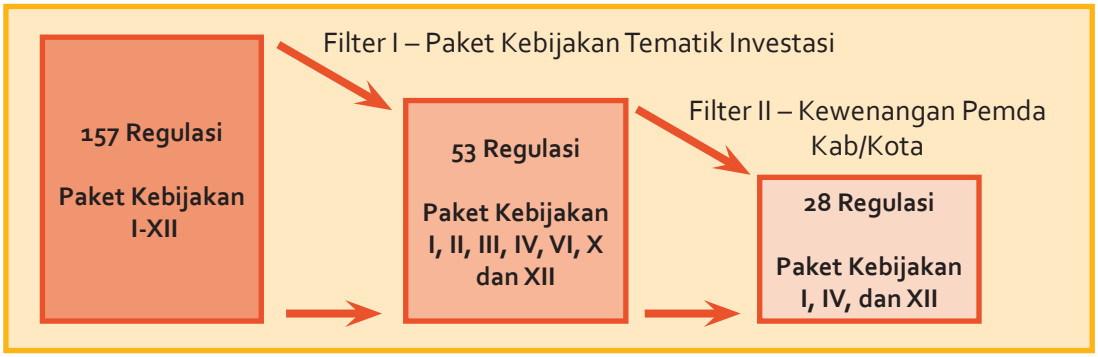
5.1. PEMETAAN DAN ANALISIS REGULASI

Proses *Regulatory Mapping* (RegMap) dilakukan untuk memetakan regulasi-regulasi dari paket kebijakan yang sesuai dengan ruang lingkup/batasan penelitian. Tahapan utama dalam RegMap ini adalah pemetaan dan analisis isi regulasi. Pemetaan dilakukan terhadap regulasi-regulasi paket kebijakan ekonomi yang telah diterbitkan, sementara tahapan analisis dilakukan terhadap regulasi-regulasi paket kebijakan investasi di daerah serta temuan pelaksanaan paket kebijakan berkenaan perubahan regulasi yang terjadi di lingkungan Pemerintah Pusat.

Pemetaan dilakukan terhadap berbagai regulasi yang terbit sebagai respon kebijakan dari Pemerintah Pusat dalam menindaklanjuti paket kebijakan ekonomi I-XII, yang terdiri dari:

- **Paket I**: mendorong daya saing, mempercepat pelaksanaan proyek strategis nasional, meningkatkan investor di sektor properti, melindungi masyarakat berpendapatan rendah;
- **Paket II**: menarik investor dengan aneka kemudahan, fasilitas investasi dan layanan cepat dalam pemberian izin investasi (tiga jam);
- **Paket III**: penurunan tarif listrik, harga BBM dan gas, perluasan penerima KUR dan penyederhanaan izin pertanahan untuk kegiatan penanaman modal;
- **Paket IV**: negara hadir memperkuat ekonomi rakyat;
- **Paket V**: insentif perpajakan, revaluasi aset, dan mendorong perbankan syariah;
- **Paket VI**: menggerakkan ekonomi di wilayah pinggiran, penyediaan air untuk rakyat, dan proses cepat impor bahan baku obat;
- **Paket VII**: percepatan setifikasi tanah hingga insentif pajak untuk industri padat karya;
- **Paket VIII**: kebijakan satu peta nasional,

Gambar 5.1 Pemetaan Regulasi



kilang minyak dan pembebasan bea masuk suku cadang pesawat;

- **Paket IX**: percepatan pembangunan infrastruktur tenaga listrik, stabilisasi harga daging, dan peningkatan sektor logistik desa-kota;
- **Paket X**: melindungi pengusaha kecil, memberi kepastian batasan kepemilikan saham asing;
- **Paket XI**: meningkatkan daya saing nasional dalam pertarungan ekonomi global;
- **Paket XII**: deregulasi kemudahan berusaha bagi UKM.

Berdasarkan regulasi paket kebijakan ekonomi I-XII kemudian dilakukan tahap **filterisasi pertama** dengan memilah regulasi-regulasi yang berkaitan dengan kebijakan investasi[18]. Di sini, kami mengidentifikasi 53 regulasi nasional yang telah diterbitkan Pusat yang berisi substansi kebijakan dengan sasaran spesifik berikut ini:

- **Paket I**: Kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah; Kemudahan berusaha di sektor kehutanan; Kemudahan berusaha di sektor ESDM; Kepastian usaha hortikultura; Pengembangan UMKM dan penguatan fungsi ekonomi koperasi; Penguatan fungsi PTSP dalam pelayanan perizinan dan non-perizinan;
- **Paket II**: Layanan cepat perizinan melalui izin investasi 3 jam dan Percepatan pengurusan Kemudahan berusaha di sektor kehutanan;
- **Paket III**: Penyederhanaan izin pertanahan dalam kegiatan penanaman modal;
- **Paket IV**: Penetapan upah minimum yang lebih sederhana, adil dan terproyeksi;
- **Paket VI**: Insentif dan kemudahan investasi di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) dan Kepastian berusaha bagi pengusaha dan/atau penyediaan air;
- **Paket VII**: Insentif PPh bagi karyawan industri padat karya (belum ada regulasi)
- **Paket X**: Revisi Perpres Daftar Negatif Investasi (DNI);
- **Paket XII**: Deregulasi kemudahan berusaha bagi UKM.

Setelah itu, proses **filterisasi kedua** dilakukan berupa pemilahan regulasi dengan memetakan ruang lingkup yang menjadi kewenangan Pemda Kabupaten/Kota[19]. Di sini ditemukan 28 regulasi yang telah diterbitkan Pusat yang termaktub dalam Paket Kebijakan I, IV dan XII:

- **Paket I**: Pengembangan UMKM dan penguatan fungsi ekonomi koperasi dan Penguatan fungsi PTSP dalam pelayanan perizinan dan non-perizinan;
- **Paket IV**: Meningkatkan Kesejahteraan Pekerja;
- **Paket XII**: Deregulasi kemudahan berusaha bagi UKM.

Selanjutnya, dalam **filterisasi ketiga**, kami mencatat dua kebijakan yang diputuskan tidak masuk dalam regulasi yang dievaluasi, yakni kebijakan terkait dengan kawasan ekonomi khusus (KEK) dan percepatan proyek strategis nasional. Sebagaimana terlihat dari isi pengaturannya, kebijakan KEK hanya terbatas kepada daerah-daerah tertentu yang berada di luar dari 7 kota sebagai lokasi studi ini. Sementara kebijakan terkait proyek strategis nasional kami keluarkan dari lingkup filter ketiga ini lantaran berkaitan hanya kepada program pemerintah pusat dan tidak secara spesifik diarahkan dalam kerangka penciptaan iklim investasi yang menyentuh pelaku usaha dan masyarakat pada umumnya.

Berdasarkan tahapan-tahapan proses RegMap di atas akhirnya diperoleh 28 regulasi sebagai obyek analisis. Stok regulasi yang menyebar dalam Paket I, IV dan XII tersebut dapat dilihat pada tabel rekapitulasi (Tabel 5.1).

Terhadap daftar regulasi hasil pemetaan di atas dilakukan analisis isi pengaturan yang terkandung di dalamnya, terutama aspek kebermasalahan sebagai bahan dasar dalam evaluasi implementasi

18. Bahan Rapat Rencana Pokja 1 Paket Kebijakan Ekonomi. 23 Juli Tahun 2016.
19. UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (kewenangan atas dimensi urusan dan tata laksana) dan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (kewenangan atas dimensi pungutan).

Tabel 5.1. Rekapitulasi 28 Regulasi Obyek Analisis

Paket Kebijakan	Sasaran	Peraturan	Jumlah
Paket I	Pengembangan UMKM dan Penguatan Fungsi Koperasi	Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM	16
	Penguatan Peran PTSP	Peraturan Kepala BKPM	2
Paket IV	Meningkatkan Kesejahteraan Pekerja	Peraturan Pemerintah (PP)	1
		Peraturan Menteri Ketenagakerjaan	4
Paket XII	Deregulasi Kemudahan Berusaha bagi UMKM	Peraturan Menteri Perdagangan	2
		Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat	1
		Peraturan Menteri Dalam Negeri	1
		Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Non-regulasi)	1
Total			**28**

di lapangan. Ringkasan temuan dapat disampaikan dalam dua point berikut.

Isi pengaturan/kebijakan penguatan PTSP sebagaimana terkandung dalam Perka BKPM No. 15 Tahun 2015 menunjukan kebermasalahan berupa multitafsir jenis izin yang tidak spesifik. Nomenklatur izin usaha di dalam regulasi tersebut justru tidak diatur di dalam regulasi terkait lainnya. Nomenklatur izin usaha tidak dijelaskan secara spesifik, khususnya lingkup SIUP/ TDP atau izin-izin operasional usaha lainnya yang telah ditentukan nomenklatur di dalam regulasi yang lebih tinggi. Hal ini berpotensi menimbulkan multitafsir izin usaha: apakah mencakup izin jenis baru atau hanya izin-izin usaha yang sebenarnya sudah memiliki jenis nomenklatur masing-masing. Hal ini berpotensi menambahkan jenis izin baru[20)] di daerah yang justru menimbulkan prosedur lebih kompleks dan tak sesuai semangat deregulasi dalam Paket I untuk mendorong daya saing investasi melalui penguatan PTSP.

Isi pengaturan/kebijakan dalam SE Menteri PUPR No. 10 Tahun 2016 tidak memilik kesesuaian objek perubahan dengan target dari Paket XII. Menteri PUPR berupaya melakukan penyederhanaan prosedur dan lama waktu sebagai upaya meningkatkan peringkat kemudahan berusaha (EoDB) Indonesia. Namun ketentuan bangunan gudang yang dimaksud dalam regulasi tersebut justru berbeda dengan ketentuan asumsi bangunan gudang yang dimaksud dalam metode EoDB dari Bank Dunia. Objek bangunan gudang yang dimaksud regulasi Menteri PUPR adalah bangunan gudang dengan luasan 1.300 m^2; sementara asumsi bangunan gudang dalam survei EoDB adalah seluas 14.000 kaki. Diskoneksi demikian tentu dikhawatirkan tidak membantu pencapaian target peringkat. Selain itu secara substantif dikhawatirkan kebijakan yang baru tidak mengena kepada sasaran perubahan kebijakan kemudahan berusaha itu sendiri.

5.2. RESPON KEBIJAKAN DAN TINDAK LANJUT DI DAERAH

Pada bagian selanjutnya akan disampaikan gambaran situasi dan poin-poin penilaian atas respons kebijakan dan tindak lanjut

20. Potensi bertentangan dengan Perpres No.97 Tahun 2016 yang mengatur pendelegasian jenis perizinan oleh pejabat tertentu, yakni Menteri dan Kepala Lembaga.

Pemda dalam pelaksanaan kebijakan ekonomi, khususnya Paket kebijakan I, IV dan XII yang berisi 28 jenis regulasi yang mesti diimplementasi di daerah.

5.2.1. PENGETAHUAN DAN RESPON UMUM

Pemda 7 kota studi mendengar dan mengetahui secara umum perihal Paket Kebijakan Ekonomi yang diterbitkan Pemerintah. Namun pengetahuan tersebut masih terbatas pada informasi bahwa pemerintah pusat sudah menerbitkan paket kebijakan serta baru memahami tujuan dan arah paket kebijakan secara umum, yakni memperkuat iklim investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Sementara, pada tingkat lanjut, yakni dari pengetahuan ke pemahaman akan substansi setiap paket kebijakan tampak belum kuat, merata dan menyeluruh di kalangan pejabat/aparat terkait. Keterbatasan pemahaman ini kemudian menjadi kendala dalam tahapan aksi tindak lanjut dan respon berupa perubahan kebijakan/regulasi di daerah. Pemda cenderung tetap mengacu kepada strategi pembangunan daerah yang sudah tertuang dalam RPJMD dan RKPD, di tengah minimnya arahan khusus dari Kepala Daerah (kecuali Jakarta dan Surabaya) untuk memprioritaskan pelaksanaan paket tersebut.

Pelaku usaha, Notaris dan PPAT mengetahui paket kebijakan secara umum namun belum pada tahap pemahaman substansi secara detail. Seperti halnya Pemda, pelaku usaha juga mengetahui keberadaan Paket Kebijakan dari media sosial dan elektronik. Menurut kalangan pengusaha, keberadaan Paket Kebijakan relevan dan menjadi instrumen strategis dalam pembentukan iklim investasi. Namun, keterbatasan informasi tentang respon Pemda akan paket tersebut membuat pelaku usaha sulit memantau aksi tindaklanjut mereka. Pengusaha mengharapkan pemerintah daerah juga lebih proaktif membangun komunikasi dan reaksi dengan asosiasi pengusaha, termasuk dalam rangka merespon paket yang diterbitkan Pusat. Perolehan informasi terbaru dan lengkap akan didistribusikan untuk menjadi informasi bagi anggota asosiasi dan pengusaha lainnya.

Pelaku usaha dan PPAT di Jakarta dan Surabaya merasakan manfaat dari perubahan kemudahan perizinan sebagai implikasi Paket XII. Tindaklanjut dari paket kebijakan ekonomi XII telah dirasakan bermanfaat dan mempercepat proses pengurusan prosedur kemudahan berusaha. Kemudahan berupa berkurangnya biaya, terbangunnya sistem *online* yang menghemat waktu/prosedur, dan lain-lain. PPAT di Jakarta dan Surabaya, misalnya, merasakan manfaat atas kemudahan mengurus pengecekan sertipikat dan peralihan hak atas tanah melalui sistem *online* dan percepatan jumlah hari pegurusan. Kalangan pelaku usaha di Surabaya secara khusus telah merasakan manfaat penerbitan SIUP dan TDP secara simultan selama satu hari, beserta hilangnya persyaratan izin gangguan (HO). Sementara di Jakarta para pelaku usaha telah menerima manfaat atas pelayanan *online* dan program AJIB (Antar Jemput Izin Kendaraan Bermotor).

5.2.2. PAKET KEBIJAKAN EKONOMI I

Secara garis besar terdapat dua topik yang berkaitan dengan investasi dalam Paket ini: pengembangan UMKM-koperasi serta penguatan peran PTSP. Pengembangan UMKM dan fungsi Koperasi dilakukan melalui revitalisasi inkubator bisnis yang ditujukan bagi calon wirausahawan baru agar usahanya lebih stabil dan berkelanjutan, serta dorongan bagi UMKM untuk dapat berasosiasi melalui koperasi. Untuk itu, terdapat 15 Permen Koperasi dan UMKM yang dibuat untuk memperkuat keberadaan pengusaha baru pada skala usaha tersebut, di mana sejumlah regulasi diantaranya harus ditindaklanjuti sebagai tugas delegatif kepada Pemda.

Kebijakan berikutnya adalah ihwal penguatan PTSP. Melalui kebijakan hendak didorong kemudahan bagi pelaku usaha dalam mengakses izin secara cepat, murah, transparan, pasti dan terjangkau. Penguatan

Tabel 5.2. Regulasi Delegatif Pengembangan UMKM dan Koperasi di Daerah

Regulasi	Delegasi Tugas kepada Pemda
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 24 Tahun 2015 tentang Norma, Standar, Prosedur dan kriteria penyelenggaraan incubator wirausaha	• Memberikan sanksi administratif atas pelanggaran penyelenggaraan inkubator usaha; • Penerbitan izin penyelenggaraan inkubasi • Memfasilitasi pendanaan operasional dan kegiatan dari APBD; • Membentuk dan/atau mendorong terbentuknya lembaga inkubator (paling sedikit satu di daerah).
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 10 Tahun 2015 tentang Kelembagaan Koperasi	Pembinaan dan pengawasan kelembagaan usaha koperasi
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 11 Tahun 2015 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemupukan Modal Penyertaan Pada Koperasi	Pedoman Koperasi yang menyelenggarakan modal penyertaan dan Pemda dapat menyertakan modalnya ke koperasi
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 14 Tahun 2015 tentang Pedoman Akuntansi Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi	Pedoman akuntansi usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah oleh koperasi di pejabat yang berwenang di pemda kabupaten/kota
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 13 Tahun 2015 tentang Pedoman Akuntansi Usaha Simpan Pinjam oleh Koperasi	Panduan bagi koperasi yang menyelenggarakan usaha simpan pinjam di Indonesia dan pejabat yang berwenang di Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan para pihak yang berkepentingan.
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 18 Tahun 2015 tentang Pedoman Pendidikan dan Pelatihan bagi Sumber Daya Manusia Koperasi, Pengusaha Mikro, Kecil dan Menengah.	• Penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan perkoperasian bagi koperasi; • Penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan bagi pengusaha mikro.
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 23 Tahun 2015 tentang Penilaian Indeks Pembangunan Koperasi	Pedoman untuk menilai koperasi oleh Pemda dalam meningkatkan kualitas kelembagaan Koperasi
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 17 Tahun 2015 tentang Pengawasan Koperasi	• Pelaksanaan pengawasan koperasi; • Mengatur mengenai Syarat dan Kewajiban Pejabat Pengawas Koperasi.
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 22 Tahun 2015 tentang Koperasi Skala Besar	• Pemerintah Kabupaten/Kota bekerjasama dengan dunia usaha untuk membantu mewujudkan sekurang-kurangnya 2 (dua) Koperasi Skala Besar dengan wilayah keanggotaan dalam satu Kabupaten/Kota; • Pemerintah Kabupaten/Kota menyampaikan laporan kepada Pemerintah Provinsi pencapaian Koperasi Skala Besar yang wilayah keanggotaannya dalam Kabupaten/Kota dalam 1 (satu) tingkat Kabupaten/Kota.

Regulasi	Delegasi Tugas kepada Pemda
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 19 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Rapat Anggota Koperasi	Pembinaan dan Pengawasan terhadap penyelenggaraan Rapat Anggota koperasi (ruang lingkup pembinaan dan pengawasan: a. bimbingan dan konsultasi pelaksanaan Rapat Anggota; b. sosialisasi/pemasyarakatan/publikasi; c. pendampingan; d. *monitoring* dan evaluasi)
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 12 Tahun 2015 tentang Pedoman Umum Akuntansi Koperasi Sektor Riil	Pedoman untuk akuntansi koperasi sektor riil
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 25 Tahun 2015 tentang Revitalisasi Koperasi	Dalam pelaksanaan Revitalisasi Koperasi, Pemerintah memberikan fasilitasi advokasi, konsultasi, pendampingan, serta monitoring dan evaluasi kepada Koperasi yang bersangkutan
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 20 Tahun 2015 tentang Penerapan Akuntabilitas Koperasi	Pembinaan dan pengendalian dalam rangka pelaksanaan penerapan akuntabilitas koperasi (Pelaporan akuntabilitas Koperasi kepada Pemda)
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 16 Tahun 2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi	• Bupati/Walikota menerbitkan izin usaha KSPPS/USPPS Koperasi yang wilayah keanggotaannya dalam 1 (satu) daerah Kabupaten/Kota; • Permohonan pembukaan kantor cabang, kantor cabang pembantu dan kantor kas kepada Bupati/Walikota (syarat ditentukan Peraturan Menteri) • Pembinaan teknis usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah diatur dengan ketentuan Bupati/Walikota (koperasi di lingkup Kabupaten/Kota); • Penilaian Kesehatan KSPPS dan USPPS Koperasi dilakukan Bupati/Walikota (koperasi di lingkup Kabupaten/Kota).
Peraturan Menteri Koperasi dan UMKM No. 15 Tahun 2015 tentang Usaha Simpan Pinjam oleh Koperasi	• Bupati/Walikota menerbitkan izin usaha KSP/USP (koperasi di lingkup Kabupaten/Kota); • Pembinaan teknis usaha simpan pinjam diatur dengan ketentuan Bupati/Walikota (koperasi di lingkup Kabupaten/Kota); • Penilaian Kesehatan KSP dan USP Koperasi dilakukan Bupati/Walikota (koperasi di lingkup Kabupaten/Kota)

peran tersebut melalui pelimpahan jenis perizinan yang dilapisi penguatan kapasitas pembinaan dan pengawasan dari Provinsi. Bagi keperluan demikian, setidaknya terdapat dua regulasi BKPM yang berisi tentang pelimpahan kewenangan perizinan kepada BPMPTSP Kabupaten/Kota serta kegiatan pembinaan PTSP. Selanjutnya ditetapkan batasan waktu sekitar 90 hari bagi Pemda guna menindaklanjuti regulasi yang telah diterbitkan.

Secara umum, tujuh kota yang dievaluasi praktis belum menindaklanjuti regulasi dalam Paket Kebijakan I. Namun, sebagai inisiatif sendiri sebelum paket diterbitkan, Pemda sesungguhnya telah menjalankan program serupa yang terumuskan dalam perencanaan daerah guna mendorong stabilitas UMKM dan Koperasi sebagai kegiatan dari tugas pokok dan fungsi. Beberapa daerah juga melakukan inovasi sebagaimana yang

Tabel 5.3. Regulasi Delegatif Penguatan Peran PTSP di Daerah

Regulasi	Delegasi Tugas kepada Pemda	Batasan Waktu
Perka BKPM No. 15 Tahun 2015 tentang Pedoman dan Tata Cara Perizinan dan Non Perizinan Penanaman Modal (mencabut Perka BKPM No. 5 Tahun 2013 sebagaimana diubah menjadi Perka BKPM No.12 Tahun 2013)	• Pemda Kabupaten/Kota mendelegasikan kewenangan dalam bentuk penyerahan tugas, hak, kewajiban dan pertanggungjawaban perizinan dan non perizinan termasuk penandatanganannya kepada penyelenggaraan PTSP di bidang Penanaman Modal. • Bupati/Walikota memberikan pendelegasian wewenang pemberian Perizinan dan non perizinan atas urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemda Kabupaten/Kota kepada Kepala BPMPTSP Kabupaten/Kota. • Membuat pedoman mengenai penerbitan perizinan dan non perizinan bagi Pemda (batasan waktu, tata cara penerbitan, bentuk formulir dan pengecualian izin)	90 hari
Perka BKPM No.17/2015 tentang Pedoman dan Tata Cara Pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal (mencabut Perka BKPM No.3 Tahun 2012	Kegiatan pembinaan, pemantauan dan pengawasan penanaman modal dilaksanakan BKPM, BPMPTSP Provinsi, BPMPTSP Kabupaten/Kota, Badan Pengusahaan KPBPB, atau sesuai dengan kewenangannya.	90 hari

terlihat dalam Tabel 5.4. Namun, terkait dengan tindaklanjut berupa perubahan regulasi tentang UMKM dan Koperasi secara umum belum ditindaklanjuti Pemda. Sejauh ini, hanya Surabaya yang merencanakan akan menerbitkan dua Perda yang berkaitan dengan penguatan koperasi dan UMKM tersebut. Sementara terkait penguatan PTSP, regulasi daerah terkait delegasi kewenangan perizinan dari Kepala Daerah kepada PTSP masih belum sepenuhya ditindaklanjuti. Meskipun 7 kota sudah membentuk PTSP namun kewenangan penerbitan izin tidak sepenuhnya diberikan. Hal tersebut terjadi di Surabaya, Palembang, Pontianak dan Bandung di mana sebagian prosedur perizinan masih harus dilakukan para pemohon ke SKPD sektoral.

Bandung memiliki inovasi kebijakan untuk memperkuat UMK melalui program sentra industri dan pengurusan Tanda Daftar Usaha Mikro (TDUM) dan Tanda Daftar Usaha Kecil (TDUK). Melalui Peraturan Walikota tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Bandung Nomor 495 Tahun 2015 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan Terpadu, pemda setempat mengatur tentang Tanda Daftar Usaha Mikro (TDUM) dan Tanda Daftar Usaha Kecil (TDUK) sebagai bentuk legalitas usaha bagi UMK. Pendaftaran TDUK dan TDUM tidak dipungut biaya dan pemohon hanya perlu mengisi formulir secara *online* di web BTP2T Kota Bandung. Kebijakan afirmatif ini hanya berlaku untuk penduduk yang memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Bandung.

Penguatan PTSP melalui elektronik dan izin paket belum mampu mengurangi jumlah prosedur dan waktu dalam indikator kemudahan berusaha. Beberapa daerah menggunakan sistem elektronik dalam memproses permohonan izin, seperti Surabaya dengan *Surabaya Single Window* (SSW), Bandung dengan Aplikasi GAMPIL, ataupun Jakarta, Denpasar (khusus perpanjangan) dan Pontianak. Namun, meskipun pendaftaran bersifat elektronik, proses perizinan masih memakan waktu cukup lama. Pengurusan IMB di Bandung, misalnya, belum mampu memangkas prosedur yang ada di dinas sektoral. Kondisi serupa terjadi di Surabaya:

para pemohon yang belum memiliki *mobile apps*[21] perizinan mesti memakai sistem SSW yang pada praktiknya baru empat jenis izin yang dilimpahkan kepada PTSP (SIUP, TDP, IUI dan TDI)[22]. Bahkan izin-izin ini tetap harus diambil secara manual di kelurahan atau PTSP. Sementara di Jakarta, pengurusan SIUP dan TDP memang dilakukan secara *online*, namun pemohon tetap harus datang ke PTSP Kelurahan untuk memperoleh dan mengurus aktivasi akun perizinan.

Praktik terpuji penguatan PTSP dapat dilihat dalam pengalaman Pontianak. Sebagaimana terlihat pada Bab IV, bahwa Kota Pontianak ini memiliki prosedur dan waktu lebih sedikit dibandingkan 6 kota lainnya. Bentuk kemudahan berusaha tersebut terjadi berkat penyederhanaan perizinan yang dilakukan sebelumnya: pada tahun 2011 Pemda menderegulasi 29 jenis izin menjadi 17 jenis. Selain memangkas jumlah perizinan (deregulasi), BP2T Pontianak juga melakukan proses layanan perizinan secara pararel/paket (debirokratisasi).

Tabel 5.4. Program dan Kebijakan Pemda Sesuai Sasaran Paket I

Kota	Tindak lanjut	Status
Bandung	**Program UMKM dan Koperasi:** ● Program pengembangan sentra industri potensial ● Program pengembangan ekonomi kreatif dan teknopolis	Disahkan 2015
	Program Penguatan PTSP: ● *Launching* Aplikasi GAMPIL ● Reformasi regulasi untuk kemudahan UMKM di Kota Bandung melalui penerbitan TDUM dan TDUK **Regulasi:** Perwali Kota Bandung tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Bandung Nomor 495 Tahun 2015 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan Terpadu.	24 Februari 2016
Denpasar	**Program UMKM dan Koperasi:** ● Pembangunan sistem informasi perencanaan pengembangan perkoperasian ● Sosialisasi prinsip-prinsip pemahaman perkoperasian ● Pembinaan, pengawasan dan penghargaan koperasi berprestasi ● Jumlah pengembangan jaringan kerjasama usaha koperasi ● Penilaian Kesehatan Usaha Koperasi	Juni 2015
	Program Penguatan PTSP: ● Perizinan Keliling (*mobile service*) untuk pengurusan SIUP & TDP ● Pelayanan perizinan sistem paket ● Pelayanan pemerintah secara terpadu di Gedung Graha Sewaka Dharma ● Penyediaan pendaftaran ulang *online* untuk izin-izin perpanjangan	14 Februari 2012 4 Juni 2010

21. Aplikasi *Mobile Apps* diterapkan untuk perizinan SIUP, TDP, IUI dan TDI yang dapat diurus dalam waktu 1 (satu) hari dan dapat dicetak secara mandiri.

22. Peraturan Walikota No.22 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota No.2 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

Kota	Tindak Lanjut	Status
Denpasar	**Regulasi:** ● Kepwali No.45 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pelayanan Perizinan Mobil Keliling (*Mobile Service*) ● Perwali No.16 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Penyederhanaan Pelayanan Perizinan di Lingkungan Pemkot Denpasar	
Pontianak	**Regulasi untuk Penguatan UMKM dan Koperasi:** ● Keputusan Kepala Dinas Perindagkop dan UKM Kota Pontianak No.18/2016 tentang Tim Percepatan Rekomendasi TDI, IUI, TDG, dan API pada Dinas Perindagkop dan UKM Kota Pontianak ● Keputusan Kepala Dinas Perindagkop dan UKM Kota Pontianak No.19/2016 tentang Pembentukan Panitia, Narasumber, Pembicara khusus, Praktisi dan Moderator kegiatan Motivasi Pelaksanaan RAT Koperasi se Kota Pontianak	10 Maret 2016 22 Maret 2016
	Regulasi untuk Penguatan PTSP: ● Perwali Kota Pontianak No. 54 Tahun 2015 tentang Standar Operasional Prosedur pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu ● Keputusan Walikota Pontianak Nomor 621/BP2T/Tahun 2015 tentang Penetapan Jenis Kegiatan/Usaha yang Proses Perizinannya Dilaksanakan Secara Paralel Sebagai Bentuk Kemudahan Pelayanan Perizinan di Kota Pontianak	2 Desem-ber 2016 6 Oktober 2016
Surabaya	**Program UMKM dan Koperasi:** ● Program pemberdayaan UMKM yang bersinergi antara tiga instansi, BEPPEMAS, Dinas UMKM dan Koperasi serta Dinas Perindustrian dan Perdagangan. **Regulasi:** Perencaan Perda pemberdayaan usaha mikro dan Perda tentang perkoperasian.	2010
	Program Penguatan PTSP: Inovasi pelayanan perizinan melalui *mobile apps*.	April 2016
Jakarta	**Program UMKM dan Koperasi:** ● Membantu pembentukan asosiasi/kelembagaan pedagang informal; ● Penyediaan ruang bagi sektor informal pada kawasan perkantoran dan perdagangan: Mengefektifkan aturan penyediaan ruang bagi ekonomi informal pada kawasan perkantoran dan perdagangan serta memberikan pinjaman modal bergulir.	2011
	Program Penguatan PTSP: Program pelayanan perizinan *one service gate*. Untuk paket perizinan tanpa lahan, maksimal waktu penyelesaian perizinan 3 - 10 hari kerja, untuk paket perizinan dengan lahan kurang dari 5.000 m², maksimal waktu penyelesaian perizinan 25 hari kerja, dan untuk paket perizinan dengan lahan 5.000 m² atau lebih, maksimal waktu penyelesaian perizinan 38 hari kerja. **Regulasi:** ● Pergub No. 28 Tahun 2016 tentang Penyederhanaan Persyaratan Perizinan dan Non Perizinan	10 Februari 2016

5.2.3 PAKET KEBIJAKAN EKONOMI IV

Paket kebijakan ekonomi IV bertujuan agar negara hadir untuk memperkuat ekonomi rakyat dengan menetapkan sasaran kepada peningkatan kesejahteraan pekerja. Melalui kebijakan tersebut diharapkan dapat menciptakan sistem pengupahan yang adil, sederhana dan terproyeksi. Implementasi dari Paket Kebijakan ini adalah terbitnya PP No. 78 Tahun 2015. Peraturan ini memiliki pengaturan delegatif ke Pemda Kabupaten/Kota untuk melaksanakan ketentuan formulasi baru upah minimum. Namun untuk daerah yang belum memenuhi kebutuhan hidup layak, Gubernur wajib menyesuaikan Upah minimum provinsi sama dengan kebutuhan hidup layak secara bertahap paling lama 4 (empat) tahun sejak PP ini diundangkan.

Terkait dengan pelaksanaan regulasi lainnya mengenai pelaksanaan paket kebijakan IV, terdapat beberapa regulasi yang memberikan pedoman bagi daerah dalam menjalankan kewenangannya. Regulasi tersebut terdiri dari pedoman untuk pengawasan dan pembinaan serta pemberian sanksi sebagaimana tabel berikut ini.

Regulasi Paket Kebijakan IV	Delegasi Tugas kepada Pemda
PP No.78 Tahun 2015	Bupati/Walikota memberikan rekomendasi besaran Upah Minimum Kabupaten/Kota kepada Gubernur dengan formulasi tertentu. *) Formula penghitungan upah minimum adalah upah tahun berjalan ditambahkan dengan upah tahun berjalan dikalikan dengan hasil penjumlahan inflasi dan pertumbuhan ekonomi. Rumusnya itu adalah sebagai berikut UMn = UMt + [UMt x (% Inflasit + % Δ PDBt)]

Regulasi Panduan PP No.78 Th.2015	Delegasi Tugas kepada Pemda
Permenaker No.6 Tahun 2016 tentang Tunjangan Hari Raya Keagamaan bagi Pekerja/Buruh di Perusahaan	Bentuk pedoman pengawasan Pemda (Dinsosnaker) terhadap pengusaha di daerahnya
Permenaker No.21 Tahun 2016 tentang Kebutuhan Hidup Layak	Pedoman bagi Pemda Kab/Kota dan Provinsi serta dewan pengupahan dalam menentukan upah minimum
Permenaker No.7 Tahun 2016 tentang Uang Servis pada Usaha Hotel dan Usaha Restoran	Pedoman bagi Pemda dalam melakukan pengawasan dan pembinaan kegiatan usaha
Permenaker No.20 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian Sanksi Administratif	Bupati/Walikota memiliki hak untuk memberikan sanksi administratif. (Pejabat yang berwenang menerbitkan sanksi adalah pejabat yang memiliki kewenangan menerbitkan izin)

Kotak 2.

Terdapat regulasi yang belum terbit dalam implementasi paket kebijakan Investasi di daerah

1. **Permenaker tentang Upah Minimum (Paket Kebijakan IV)**
   Peraturan ini masih dalam pembahasan dengan Kementerian/Lembaga terkait bahkan termasuk dengan Dewan Pengupahan Nasional
2. **Permenaker Struktur Skala Upah (Paket Kebijakan IV)**
   Peraturan ini berada dalam proses penandatanganan dan penerbitan regulasi

Tindak lanjut atas PP No.78 Tahun 2015 telah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah di tujuh kota. Pemerintah daerah di tujuh kota wilayah studi telah mengimplementasikan peraturan tersebut sosialisasi pada forum bipartit (Pemda, Pelaku Usaha dan Serikat Kerja) di tingkat kota. Melalui forum bipartit Pemkot memberikan pengarahan kepada dewan pengupahan untuk menggunakan formulasi perhitungan baru dan hasilnya kemudian disampaikan kepada Pemerintah Provinsi untuk diterbitkan SK Upah Minimum Kota (UMK). Berikut bentuk tindak lanjut dari Pemda yang telah dibentuk melalui keputusan dan peraturan gubernur serta surat rekomendasi Pemkot di Tahun 2017. Namun, untuk kota Pontianak pada UMK Tahun 2017 masih berada pada tahap persiapan. Sedangkan perhitungan UMK Tahun 2017 di Kota Manado Disnaker akan menggunakan formulasi PP No.78 Tahun 2015 dan masih dalam proses pembahasan.

Pemda di tujuh kota belum menindaklanjuti dalam bentuk persiapan aturan dan kebijakan operasional (regulasi/keputusan/program) atas regulasi yang diterbitkan Kementerian Tenaga Kerja. Terdapat beberapa regulasi yang telah diterbitkan Kementerian Tenaga Kerja, yakni Permenaker No. 6 Tahun 2016, Permenaker No. 21 Tahun 2016, Permenaker No. 7 Tahun 2016 dan Permenaker No. 20 Tahun 2016. Hasil temuan di daerah menunjukkan bahwa Pemda tidak sepenuhnya memahami akan keberadaan regulasi tersebut sehingga Pemda cenderung masih mempelajarinya. Selain itu, peraturan-peraturan menteri ini lebih bersifat pedoman maka Pemda cenderung masih memahaminya sebatas regulasi pedoman yang kemudian akan ditindaklanjuti melalui kewenangan yang dijalankan oleh Pemda.

Terkait kebijakan-kebijakan daerah (regulasi atau program) yang telah sejalan dengan tujuan paket kebijakan IV, Pemda memiliki kebijakan yang mendukung bagi peningkatan kesejahteraan tenaga kerja di daerahnya masing-masing berdasarkan dokumen perencanaan daerah (RPJMD dan RKPD). Adapun bentuk-bentuk kebijakan inovasi daerah ini terdiri dari:

Tabel 5.5. Tindak Lanjut Daerah Atas Paket Kebijakan Ekonomi IV

Daerah	Tindak Lanjut Paket Kebijakan
Jakarta	**Pergub DKI Jakarta No. 227 Tahun 2016** Upah Minimum Provinsi sebesar Rp 3.355.750,-
Surabaya	**Pergub Jatim No. 121 Tahun 2016** Upah Minimum Kota Sebesar Rp. 3.296.212,-
Bandung	**Keputusan Gubernur Jabar No. 561 Tahun 2016** Upah Minimum Kota sebesar Rp. 2.843,662,-
Palembang	**Keputusan Gubernur Sulsel No. 693 Tahun 2016** Upah Minimum Kota sebesar Rp. 2.484.000,-
Denpasar	**Surat Rekomendasi Disnaker (1 November 2016)** Upah Minimum Kota sebesar Rp. 2.173.000,-
Manado	Masih dalam proses pembahasan.
Pontianak	**Keputusan Gubernur Kalbar No. 862 Tahun 2015** Upah Minimum Kota sebesar Rp. 1.815.000,- (2016)

Tabel 5.6. Program Inovasi Daerah Sasaran Kebijakan Ekonomi IV

Daerah	Inovasi Daerah Sesuai Sasaran Paket Kebijakan
Surabaya	**Regulasi** Perda No. 6 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan perlindungan anak
Bandung	**Program** 1. Program fasiltas antar-jemput bus gratis bagi buruh 2. Program Sembako murah bagi buruh 3. Program rumah susun bagi buruh 4. Aplikasi BIMMA (*Bandung Integrated Manpower Application*) yang merupakan inovasi andalan Pemkot Bandung dalam bidang ketenagakerjaan. Dengan aplikasi ini Disnaker Kota Bandung menyambungkan para pencari kerja di kota Bandung dengan bursa tenaga kerja dan lembaga pelatihan kerja.
Manado	**Program** 1. Program untuk meningkatkan kompetensi tenaga kerja dengan membentuk Pusat Pelatihan Ketenagakerjaan; 2. Penyediakan sarana dan prasarana untuk proses rekruitmen tenaga kerja 3. Sosialisasi untuk memanfaatkan tenaga kerja lokal sejauh kompetensinya dibutuhkan oleh perusahaan

5.2.4. PAKET KEBIJAKAN EKONOMI XII

Peringkat kemudahan berusaha (*Ease of Doing Business*) Indonesia yang berada pada posisi 106 dari 189 negara di dunia menjadi latar belakang terbitnya Paket Kebijakan Ekonomi XII. Pengukuran EoDB ini digunakan untuk melihat regulasi serta prosedur yang harus dilalui ketika seseorang ingin berusaha di Indonesia. Target usaha dari pengukuran tersebut adalah usaha kecil dan menengah. Dari sepuluh indikator pengukuran terdapat tiga indikator yang menjadi fokus pemerintah daerah yang harus ditindaklanjuti.

Berdasarkan tiga indikator kemudahan berusaha yang menjadi batasan dalam studi ini (memulai usaha, mendapatkan izin-izin pendirian bangunan dan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan) pemerintah telah menerbitkan empat peraturan menteri dan satu surat edaran dari berbagai sektor yang berkaitan. Setidaknya terdapat tiga regulasi yang harus ditindaklanjuti oleh pemerintah pusat dan salah satunya juga memuat tentang batasan waktu tindaklanjut paling lambat satu tahun. Tabel 5.5 identifikasi ketentuan regulasi yang harus ditindaklanjuti oleh peraturan daerah.

Provinsi Jakarta dan Surabaya dinilai lebih cepat mengimplementasikan Paket Kebijakan XII. Kedua daerah ini merupakan representasi dalam pengukuran kemudahan berusaha Indonesia dan menjadi bagian dari target pemerintah untuk meningkatkan peringkat EODB menjadi posisi ke-40. Untuk itu, respon atas Paket Kebijakan Ekonomi XII lebih cepat ditindaklanjuti dan diimplementasikan. Di DKI Jakarta sendiri secara khusus membuat instruksi gubernur untuk melakukan percepatan pencapaian kemudahan berusaha (Instruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 42 Tahun 2016).

Hanya Pontianak dan Surabaya yang telah menyesuaikan standard layanan SIUP dan TDP menurut Permendag No. 14/MDAG/PER/3/2016. Permendag 14/2016 tersebut mengamanatkan daerah untuk menerbitkan SIUP dan TDP secara simultan dalam waktu 2 hari. Hasil implementasi di lapangan kami menemukan Kota Surabaya dan Pontianak justru memperlihatkan praktik yang jauh lebih baik dengan menerbitkan kedua izin tersebut dalam waktu 1 hari. Pengurusan SIUP dan TDP di Surabaya dapat dilakukan simultan dalam waktu satu hari melalui *mobile apps* bahkan dapat dilakukan cetak secara mandiri oleh pemohon. Pelayanan yang diterbitkan pada

Tabel 5.7. Ketentuan Delegatif Regulasi Indikator Kemudahan Berusaha di Daerah

Regulasi	Delegatif Daerah
Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 14/MDAG/PER/3/2016 tentang perubahan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 77/MDAG/PER/12/2013 tentang penerbitan SIUP TDP secara simultan bagi perusahaan perdagangan	Penerbitan SIUP dan TDP secara simultan dalam waktu 2 hari (PTSP Daerah)
Peraturan Menteri PU Nomor 05.PRT/M/2016 tentang IMB dan Indeks Biaya Retribusi IMB. Peraturan ini masih mempersyaratkan AMDAL dan UKL/UPL. (Mencabut Peraturan Menteri PU nomor 24/PRT/M/2007)	• Membuat Perda tentang penyelenggaraan IMB merevisi Perda yang telah ada (Paling lambat 1 tahun) • Delegasi kewenangan kepada Pemda provinsi untuk DKI Jakarta dan Pemda kab/kota untuk daerah selain DKI Jakarta dalam rangka pelayanan penerbitan IMB Gedung • Pembolehan bagi pemkab/pemkot atau pemprov DKI Jakarta untuk mendelegasikan kewenangan penerbitan IMB untuk bangunan gedung sederhana 1 lantai kepada kecamatan • Pedoman penerbitan IMB dan KRK (syarat, waktu dan biaya)
Surat Edaran Menteri PU Nomor 10/SE/M/2016 tentang Penerbitan IMB dan SLF Bangunan Gedung untuk Usaha Kecil, Menengah dan Mikro dengan menggunakan Desain Prototipe.	Pedoman kepada Gubernur dan Bupati/Walikota terkait dengan proses permohonan dan penerbitan IMB dan SLF untuk bangunan gudang UMKM seluas 1.300 m^2.
Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 16/MDAG/PER/3/2016 tentang Perubahan atas Permendag nomor 90/M-DAG/PER/12/2014 tentang Penataan dan Pembinaan Gudang	Pedoman bagi Gubernur DKI Jakarta dan Bupati/Walikota dalam menerbitkan TDG dan SLF secara bersamaan
Peraturan Menteri dalam Negeri nomor 22 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Permendagri Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pedoman Penetapan Izin Gangguan di Daerah	• Menghapus kriteria gangguan terhadap lingkungan dalam izin gangguan • Kegiatan usaha di hulu minyak dan gas bumi dikecualikan dari izin gangguan • masyarakat berhak mendapatkan akses informasi dan akses partisipasi

bulan Mei 2016 ini merupakan inovasi dari BPPTPM Kota Surabaya dalam meningkatkan pelayanan perizinan. Terkait dengan Pontianak pelayanan SIUP, TDP dan HO dapat dilakukan secara paket di PTSP. Sedangkan di daerah lain memiliki rata-rata waktu penerbitan SIUP dan TDP selama 5 hari. Hal demikian terjadi karena belum maksimalnya sistem perizinan elektronik dan juga ketentuan SOP pelayanan perizinan yang belum diubah sesuai dengan ketentuan Permendag No. 14 Tahun 2016. Selain itu, di DKI Jakarta terdapat dua metode pengurusan SIUP dan TDP. Pengurusan SIUP dan TDP dapat dilakukan secara paket di Kantor PTSP Kota Administrasi (Keputusan BPTSP DKI Jakarta No. 31 Tahun 2016) dan pengurusan secara terpisah di kecamatan untuk mendapatkan SIUP. Manado, Pontianak, Palembang, Bandung, dan

Denpasar belum menindaklanjuti Permendagri No. 22 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Permendagri No. 27 Tahun 2009. Kelima daerah tersebut masih mempersyaratkan izin gangguan pada jenis usaha UMKM serta belum adanya perubahan regulasi atas penghapusan kriteria gangguan, pengecualian kegiatan hulu minyak dan gas bumi serta keterbukaan akses informasi dan partisipasi. Namun pada praktik di daerah kami temukan terdapat inovasi yang telah melampaui ketentuan ini yakni DKI Jakarta dan Surabaya. Kedua daerah ini tidak lagi mensyaratkan izin gangguan dalam memulai usaha. Melalui Instruksi Walikota Surabaya No. 3 Tahun 2016 yang menyebutkan tentang pemberhentian pelayanan izin gangguan maka secara tidak langsung menghapuskan izin gangguan di Kota Surabaya. Bahkan di dalam Prolegda Perda No. 4 Tahun 2010 tentang Izin Gangguan dan Perda No. 8 Tahun 2010 tentang retribusi izin gangguan akan direvisi, sehingga pelaksanaan penerbitan izin gangguan secara menyeluruh akan dicabut. Sedangkan, di DKI Jakarta sendiri memang tidak mempersyaratkan HO dalam pengurusan SIUP, TDP dan TDG dalam indikator kemudahan berusaha tetapi masih belum ada regulasi yang menghapuskan ketentuan tentang HO. Keberadaan regulasi dan pelayanan HO yang masih dapat diakses oleh pemohon akan membuat ketidakpastian hukum. Sedangkan di Kota Manado belum menindaklanjuti ketentuan dalam paket kebijakan tersebut karena masih meninjau kembali ketentuan dalam regulasi tersebut. Hal ini dilakukan karena dalam izin gangguan terdapat komponen retribusi yang menjadi salah satu komponen untuk meningkatkan pendapatan daerah.

Kotak 3.

Permendagri No. 22 Tahun 2016 tentang Pedoman Izin Gangguan hanya memuat tiga poin perihal deregulasi yakni: menghapus kriteria gangguan lingkungan pada izin gangguan, mengecualikan izin gangguan untuk kegiatan hulu minyak dan gas bumi, serta keterbukaan akses informasi dan akses partisipasi. Proses deregulasi ini memiliki dampak terhadap bentuk pelayanan dan penentuan izin gangguan tetapi ketentuan ini tidak berdampak signifikan terhadap target paket kebijakan XII (kemudahan berusaha bagi UMKM untuk survei EoDB). Hal ini terjadi karena pengecualian izin gangguan atas kegiatan usaha UMKM sudah diakomodir pada peraturan sebelumnya sedangkan sampai saat ini di lima daerah belum melaksanakannya. Dengan menerbitkan Permendagri No. 22 Tahun 2016 maka tidak menimbulkan dampak signifikan bagi aspek kemudahan berusaha di daerah dalam mengurangi prosedur memulai usaha. Apalagi mengingat DKI Jakarta dan Surabaya sudah tidak lagi mempersyaratkan izin gangguan.

Hanya Jakarta yang telah menindaklanjuti Permendag No. 16 Tahun 2016 tentang Penataan dan Pembinaan Gudang. Regulasi tersebut mengatur tentang penerbitan TDG (Tanda Daftar Gudang) yang dapat dilakukan secara paket dengan SLF (Sertifikat Laik Fungsi). Berdasarkan hasil indikator mendapatkan izin-izin pendirian bangunan, hanya Jakarta yang mewajibkan ada SLF dan sekaligus memaketkan prosedur penerbitannya dengan TDG. Sedangkan di enam kota lainnya memang ada ketentuan untuk mengurus SLF dan TDG namun keduanya masih belum dapat diurus secara simultan. Belum ditindaklanjutinya Permendag No. 16 Tahun 2016 ini juga berkaitan dengan keberadaan regulasi bangunan dan peraturan pelaksana regulasi bangunan di daerah yang belum diterbitkan

Tabel 5.8. Tindak Lanjut atas Ketentuan Delegatif Regulasi Indikator Kemudahan Berusaha di Daerah

Kota	Regulasi Hasil Tindak Lanjut
DKI Jakarta	1. Instruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta No.42 Tahun 2016 tentang Percepatan Pencapaian Kemudahan Berusaha (EoDB) di Prov. DKI Jakarta 2. Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Prov. DKI Jakarta No.31/2016 tentang Pencapaian Target Kemudahan Berusaha (EoDB) pada Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan di BPTSP Provinsi DKI Jakarta.
Surabaya	1. Peraturan Walikota Surabaya No. 6 Tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan walikota surabaya No. 1 Tahun 2015 tentang jenis usaha dan/ atau kegiatan yang wajib dilengkapi UKL/UPL. 2. Instruksi Walikota Surabaya No. 3 Tahun 2016 tentang pemberhentian pelayanan izin gangguan di Kota Surabaya.

5.3. FAKTOR PENDORONG DAN PENGHAMBAT

Dalam menindaklanjuti paket kebijakan investasi di daerah, terdapat beberapa faktor penentu yang mendukung dan menghambat implementasi kebijakan. Beberapa faktor tersebut diantaranya adalah politik, SDM teknis dan administrasi, desentralisasi dan partisipasi, sistem informasi serta kesesuaian agenda tujuan dan aktor.

Sosialisasi informasi Paket Kebijakan di daerah dilakukan dengan cara yang berbeda. Perbedaan penyampaian informasi ini menyebabkan beragamnya pengetahuan Pemda atas perubahan kebijakan serta respons yang dilakukan. Pada dasarnya pemerintah pusat sudah melakukan sosialisasi atas informasi paket kebijakan ke beberapa daerah melalui diseminasi yakni di Surabaya, Palembang, Balikpapan dan Mataram (Periode Agustus 2016). Bahkan sosialisasi lebih awal terkait paket kebijakan XII dalam upaya peningkatan peringkat EoDB 2017 telah dilakukan di pemerintah pusat kepada kepala daerah. Hal ini menimbulkan adanya komitmen kuat di level kepala daerah terutama di Surabaya dan Jakarta untuk berupaya menindaklanjuti dengan segera kebijakan deregulasi kemudahan berusaha tersebut.

Sedangkan untuk sosialisasi di daerah lain masih dilakukan secara parsial kepada SKPD-SKPD tertentu dari Kementerian Pusat atau Pemprov. Sosialisasi dilakukan berkaitan dengan program-program Pemprov atau Kementerian yang disisipkan materi sosialisasi paket kebijakan. Perbedaan sistem penyaluran informasi ini menyebabkan terbatasnya materi yang disampaikan pada saat sosialisasi sehingga pengetahuan dan respons Pemda atas paket-paket kebijakan masih terbatas.

Fungsi desentralisasi dan partisipasi dari Pemda atas paket kebijakan investasi tidak berjalan. Di tujuh kota, fungsi Pemprov dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Pemkot belum berjalan maksimal. Pemprov sepatutnya memberikan pembinaan (sosialisasi terkait dengan paket kebijakan ke daerah) serta melakukan pengawasan terkait dengan pelaksanaannya. Selain itu, penyusunan kebijakan investasi di daerah tidak secara komprehensif melibatkan partisipasi pemda sehingga pada saat menindaklanjuti suatu isi paket muncul distoris dan salah tafsir di daerah. Kurangnya proses partisipasi telah menghilangkan "rasa memiliki" atas kebijakan investasi tersebut sehingga daerah hanya menyesuaikan program daerah dengan program nasional saja bukan menindaklanjuti secara langsung.

Kualitas SDM Pemda di bidang teknis dan administrasi tidak cukup inovatif dalam menindaklanjuti paket kebijakan. Berkaitan dengan hal ini, temuan atas enam

kota memperlihatkan beberapa pegawai di SKPD daerah (terutama Bappeda dan SKPD teknis) telah berupaya untuk mendapatkan informasi mengenai paket kebijakan yang telah diterbitkan diantaranya melalui *website* kementerian dan media (cetak dan elektronik). Tetapi pengetahuan tersebut hanya terbatas pada tupoksi masing-masing SKPD yang berkepentingan bukan secara menyeluruh. Hanya di Manado yang tidak melakukan upaya tersebut sehingga pengetahuan Pemda atas paket kebijakan belum diperoleh. Selain itu, keberadaan bagian hukum di masing-masing Pemda diharapkan dapat mampu mewadahi informasi di lingkup daerah atas reformasi regulasi di tingkat nasional namun kondisi demikian tidak terjadi di tujuh kota. Pemahaman bagian hukum atas regulasi paket kebijakan belum diketahui dengan baik dan bagian hukum hanya bersifat pasif menunggu informasi dari masing-masing SKPD dan Kepala Daerah.

Pada sisi politik, komitmen kepala daerah berperan besar dalam menindaklanjuti paket kebijakan investasi. Kepala daerah di Jakarta dan Surabaya memiliki komitmen yang kuat atas pelaksanaan paket kebijakan, meskipun dilaksanakan dengan cara yang berbeda namun komitmen dari kepala daerah telah menggerakkan semangat reformasi investasi dalam menjalankan baik tujuan maupun regulasi paket kebijakan investasi. Sedangkan untuk daerah lain Kepala Daerah masih berkomitmen kepada dokumen perencanaan daerah dan belum mampu menggerakkan SKPD lain dalam upaya perbaikan iklim investasi.

Perbedaan agenda tujuan antara Pemerintah Pusat dan Pemda menjadi hambatan utama atas percepatan respon daerah atas paket kebijakan. Dengan menerbitkan regulasi atas paket kebijakan investasi diharapkan daerah dapat segera menindaklanjutinya. Namun kondisi di tujuh daerah masih fokus kepada menindaklanjut dokumen perencanaan (RPJMD dan RKPD) daerah yang mencakup penguatan UMKM dan Koperasi serta PTSP (Paket Kebijakan I), meningkatkan kesejahteraan pekerja (Paket Kebijakan IV), dan Deregulasi Kemudahan Berusaha (Paket Kebijakan XII). Hanya Jakarta dan Surabaya yang telah memiliki agenda untuk deregulasi kemudahan berusaha bagi UMKM berdasarkan arahan dari Kepala Daerah. Bahkan Pemprov Jakarta telah menerbitkan Instruksi Gubernur No. 42 Tahun 2016 tentang Percepatan Pencapaian Kemudahan Berusaha (*Ease of Doing Business*) di Provinsi Daerah Ibu Kota DKI Jakarta. Sedangkan terkait dengan formulasi baru pengupahan (Paket Kebijakan IV) dapat dengan segera dilaksanakan karena merupakan kebijakan tahunan sehingga Pemda memiliki perhatian atas perubahan yang terjadi atas kebijakan pengupahan.

Pada sisi legal, penerbitan regulasi paket kebijakan investasi memiliki permasalahan. Implementasi regulasi dari kebijakan penguatan fungsi PTSP yakni Perka BKPM No. 15 Tahun 2015 mengatur jenis izin tidak spesifik (menimbulkan multitafsir) dan penerbitan SE Menteri PUPR No. 10 Tahun 2016 tidak memilik kesesuaian objek perubahan dengan target dari paket kebijakan ke XII. Sedangkan dari aspek legal mengenai kesesuaian regulasi dengan regulasi yang lebih tinggi maupun yang setingkat tidak memiliki pertentangan dan telah sesuai dengan tujuan dan arahan paket kebijakan investasi I, IV dan XII.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

6.1. KESIMPULAN

Reformasi bagi kemudahan berusaha merupakan bagian dari strategi pemerintah membangun daya saing, menarik investasi serta melakukan substansi reformasi sektor publik itu sendiri. Dalam target-target besar tersebut dibuat target kinerja sekaligus ukuran capaian reformasi: meningkatnya peringkat EoDB Indonesia dari tahun ke tahun ke papan atas. Sejauh ini, setidaknya menurut hasil studi evaluasi ini, kita masih harus menempuh jalan panjang meski sudah mulai membayang tanda-tanda yang cukup menjanjikan.

- ✓ **Memulai Usaha:** dalam indikator ini tercatat rata-rata di 10 daerah memiliki 9,6 prosedur dan lama waktu 16,9 hari. Biaya yang harus dikeluarkan untuk mengurus pendirian sebuah PT hingga bisa beroperasi secara legal rata-rata sebesar Rp 7.316.150,- Capaian ini tentu masih jauh dari target pemerintah, yakni 7 prosedur dan 10 hari kerja.
- ✓ **Mengurus Izin-izin Pendirian Bangunan:** proses pendirian bangunan gudang di 10 daerah terhitung cukup cepat jika dibandingkan dengan target pemerintah. Rata-rata prosedur yang dibutuhkan adalah 12 prosedur dengan lama waktu 43,2 hari. Namun, dari sisi biaya masih relatif mahal, yakni sebesar Rp 84.562.847,6.-
- ✓ **Pendaftaran Tanah dan Bangunan:** jika dibandingkan dengan 2 indikator di atas, pendaftaran properti memiliki prosedur paling sedikit (6,1 prosedur). Namun, layanan dalam pendaftaran hak tetap memakan waktu lama (35,15 hari)--masih jauh dari target pemerintah (5 hari). Biaya yang dibutuhkan untuk melakukan pendaftaran hingga sertipikat tersebut dapat diagunkan sebagai bentuk sudah sahnya peralihan hak rata-rata sebesar Rp 183.128.063,6.-

Belum sepenuhnya target nasional tercapai lantaran respon kebijakan Pemda masih lambat, terutama berupa perubahan signifikan pada Regulasi dan standar layanan perizinan. Regulasi dan SOP masih memuat ketentuan biaya yang cukup mahal dan menjadi beban dalam tiga pengurusan ketiga indikator EoDB di atas. Temuan in juga secara umum terdapat dalam respon kebijakan dan tindak lanjut Pemda atas paket-paket lain yang dievaluasi dalam studi ini.

6.2. REKOMENDASI UMUM

Sesudah paket kebijakan terbit, tantangan utamanya adalah koordinasi implementasi, baik antara Kementerian/Lembaga di Pusat maupun lebih-lebih dengan Pemda. Berdasarkan hasil evaluasi diajukan sejumlah rekomendasi umum yang patut dipertimbangkan untuk mendukung efektifitas pelaksanaan paket-paket kebijakan dan memperluas jangkauan reformasi:

1. Pekerjaan yang paling elementer namun justru tak banyak memperoleh perhatian nyata, yakni kegiatan sosialisasi serta program peningkatan kapasitas pemda harus diprioritaskan, sembari merencanakan penerbitan paket-paket lanjutan lainnya. Di sini termasuk pula adalah melakukan pendekatan khusus kepada Kepala Daerah dan koordinasi dengan Kemendagri sebagai pembina umum penyelengaraan pemerintahan daerah.
2. Perluasan reformasi--dari Jakarta dan Surabaya ke kota-kota bisnis utama dan akhirnya menjangkau semua daerah, dari fokus kepada ketiga indikator EoDb ke berbagai paket kebijakan lainnya--harus menjadi bagian dari jalan perubahan ke depan. Komitmen politik dan desain perubahan di daerah mesti diwadahi dalam suatu *grand design* nasional sistematis, terukur dan terjamin efektivitas implementasinya.

3. *Monitoring* dan evaluasi berkala dari Pemeirntah Pusat sendiri harus dilakukan. Selain melihat capaian dan mengukur kinerja, juga untuk memastikan tepatnya level intervensi pada perubahan kebijakan lanjutan dan penguatan kapasitas teknokratik di daerah. Evaluasi berbasis bukti, yakni berdasarkan praktik pemerintahan dan kondisi berbisnis nyata yang dialami pelaku usaha, menjadi pilihan metode kerja yang tepat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Budi Winarno, *Kebijakan Publik Era Globalisasi*, Yogyakarta: CAPS Publishing, 2016;

Charles L. Cochran and Eloise F. Malone, *Public Policy: Perspectives and Choices*, 3rd Edition, Lynne Rienner, 2005;

Hernando de Soto, *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, New York: Basic Books, 2000;

Riant Nugroho, *Metode Penelitian Kebijakan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014;

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Radjawali Pers, 2014;

Sudaryanto, Ragimun dan Rahma Rina Wijayanti, *Strategi Pemberdayaan UMKM Menghadapi Pasar Bebas Asean*, Kementerian Keuangan RI, 2015;

Thomas R. Dye, *Understanding Public Policy*, 12th Edition, Pearson/Prentice Hall, 2008;

Tim Peneliti World Bank, *Doing Business 2017: Measuring Regulatory Quality and Efficiency*, Washington DC: World Bank Group, 2016;

_____, *Doing Business 2016: Measuring Regulatory Quality and Efficiency*, Washington DC: World Bank Group, 2015.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234)

ARTIKEL INTERNET

Naskah dan Matriks Paket Kebijakan Ekonomi No. 1-12, ww.ekon.go.id/ekliping/cat/paket, diakses pada tanggal 22 November 2016.

LAMPIRAN
ANALISIS DATA PENGUKURAN KEMUDAHAN BERUSAHA

Indikator-indikator yang disajikan dan dianalisis dalam profil kemudahan berusaha di 7 daerah bisnis utama menggunakan metode *Doing Business* 2016 yang diterbitkan oleh *World Bank Group*. *Doing Business* mengukur peraturan di bidang usaha, perlindungan hak atas properti dan dampaknya terhadap usaha, terutama pada sektor usaha kecil menengah dan perusahaan domestik. Setiap indikator mendokumentasikan tingkat regulasi, seperti jumlah prosedur untuk memulai usaha atau untuk mendaftar dan mentransfer properti komersial. Selain itu juga mengukur waktu dan biaya untuk mematuhi peraturan yang berlaku.

Laporan ini dibuat untuk 7 daerah bisnis utama di Indonesia, yakni Provinsi DKI Jakarta, Kota Surabaya, Kota Bandung, Kota Palembang, Kota Pontianak, Kota Manado dan Kota Denpasar. Data yang disajikan untuk semua indikator adalah data yang dikumpulkan dari Bulan Juni hingga November 2016.

MEMULAI USAHA

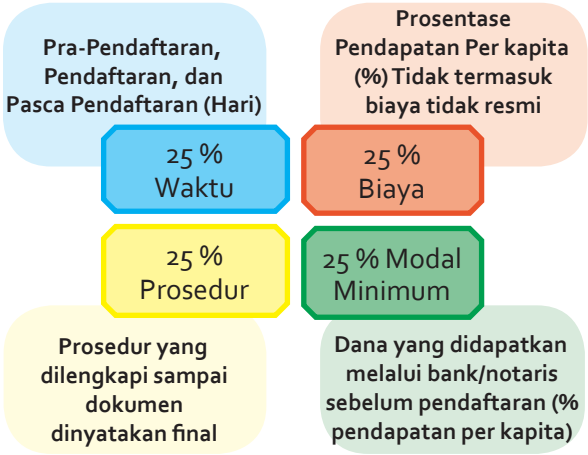
Doing Business merekam seluruh prosedur resmi yang diperlukan bagi seorang pengusaha untuk memulai dan mengoperasikan usahanya secara legal. Ini termasuk mendapatkan semua persetujuan, izin, menyelesaikan setiap informasi yang diperlukan dan verifikasi bagi perusahaan dan karyawan dengan otoritas terkait.

Informasi dalam prosedur ini dilakukan dengan wawancara mendalam kepada notaris, pengusaha dan aparat pemerintah yang terlibat dalam masing-masing prosedur indikator memulai usaha.

PROSEDUR

Prosedur diartikan sebagai setiap interaksi oleh pendiri perusahaan dengan pihak luar; misalnya,

Gambar 1 Komponen pengukuran indikator Memulai Usaha



TABEL 1. APA SAJA YANG DIUKUR DALAM MEMULAI USAHA?
Prosedur legal untuk memulai dan operasional perusahaan (angka)
Pra pendaftaran (contoh: verifikasi nama atau pemesaran, notaris)
Pendaftaran (contoh: pengurusan izin-izin operasional)
Pasca pendaftaran (contoh: jaminan sosial, pendaftaran perusahaan)
Waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan setiap prosedur (hari kalender)
Tidak termasuk waktu untuk mendapatkan/ mengumpulkan informasi
Setiap prosedur dimulai dalam waktu terpisah
Prosedur selesai jika dokumen final diterima
Tidak ada kontak sebelumnya dengan pejabat
Biaya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan setiap prosedur (% pendapatan perkapita)
Hanya biaya resmi. Tidak termasuk biaya tidak resmi
Tidak termasuk biaya profesional jasa yang tidak diatur dalam regulasi
Penyertaan modal minimun (% pendapatan perkapita)
Dana deposit yang disimpan di Bank/notaris sebelum pendaftaran izin operasional (/3 bulan)

Asumsi standar yang digunakan untuk mengukur indikator memulai usaha sebagai berikut:

ASUMSI TENTANG USAHA

- **Bentuk badan hukum:** Perseroan Terbatas (PT)
- **Pemegang saham:** dalam negeri, 5 orang pemegang sama yang tidak berbentuk badan hukum
- **Modal awal:** Rp 444.860.800,- (10 kali pendapatan per kapita 2016)
- **Omzet usaha:** Rp 4.448.608.000,- (100 kali pendapatan per kapita 2016)
- **Kegiatan usaha:** Perdagangan umum seperti produksi atau penjualan barang/jasa umum. Perusahaan tak menjalankan kegiatan perdagangan internasional dan tidak berurusan dengan produk-produk yang tunduk pada ketentuan perpajakan khusus, seperti minuman keras atau tembakau. Perusahaan tidak menggunakan proses produksi dengan daya cemar tinggi.
- **Kepemilikan properti:** Sewa
- **Pegawai:** sekurang-kurangnya 10 hingga 50 pegawai setelah 1 bulan perusahaan mulai menjalankan kegiatan operasional dan seluruhnya warga negara Indonesia

instansi pemerintah, pengacara, auditor, atau notaris. Interaksi yang dilakukan antara pendiri perusahaan atau pejabat perusahaan dengan karyawan perusahaan tidak dianggap sebagai prosedur yang terpisah. Prosedur sebelum dan sesudah pendirian yang secara resmi diwajibkan bagi seorang pengusaha untuk menjalankan usaha secara sah, dicatat dalam kategori prosedur (Tabel 1).

Informasi yang dihimpun juga berkenaan dengan urutan prosedur-prosedur yang harus dipenuhi dan baik prosedur yang dilakukan secara terpisah maupun bersamaan (pararel/simultan). Dalam pencatatan jumlah prosedur ini, diasumsikan bahwa semua informasi yang dibutuhkan telah tersedia dan instansi terlibat juga hanya mencantumkan biaya resmi. Jika ada perbedaan pendapat dari narasumber, maka kesimpulan didapatkan melalui praktek umum dan praktek terbanyak yang disampaikan oleh narasumber.

WAKTU

Waktu minimum untuk setiap prosedur adalah 1 hari. Jika prosedur dapat dilakukan secara *online*, maka waktu minimum yang tercatat adalah 0,5 hari. Rentang waktu setiap prosedur dimulai dari pertama kali mengajukan permohonan atau permintaan dan berakhir ketika perusahaan telah menerima hasil akhir dokumen, seperti Tanda Daftar Perusahaan atau Nomor Pokok Wajib Pajak (misalnya: termasuk waktu membuat perjanjian dengan notaris atau waktu menunggu setelah pengajuan dokumen. Diasumsikan bahwa pengusaha belum pernah menjalin hubungan dengan pejabat manapun).

BIAYA

Biaya yang dihitung adalah biaya resmi dan pajak resmi yang diatur berdasarkan regulasi. Uang suap dikecualikan. Dalam komponen biaya juga mencantumkan formula perhitungannya (misalnya, sebagai persentase dari modal perusahaan). Biaya profesional (notaris, pengacara atau akuntan) hanya dicantumkan apabila perusahaan diwajibkan menggunakan jasa tersebut.

PENYERTAAN MODAL MINIMUM

Penyertaan modal minimum yang disetor mencerminkan jumlah yang diperlukan pengusaha untuk deposit di Bank atau dengan notaris sebelum pendaftaran dan sampai 3 bulan setelah pendirian serta dicatat sebagai persentase dari pendapatan per kapita. Jumlah tersebut biasanya ditentukan dalam peraturan tentang perusahaan. Banyak praktek di negara-negara lain yang memiliki persyaratan modal minimum tetapi memungkinkan perusahaan untuk membayar hanya sebagian dari modal

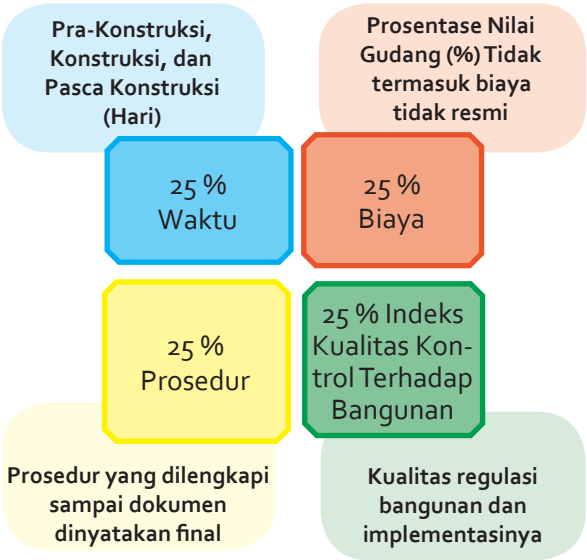
minimum sebelum pendaftaran, dengan sisanya akan dibayar setelah tahun pertama beroperasi.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

Doing Business merekam seluruh prosedur yang diperlukan untuk usaha di industri konstruksi untuk membangun sebuah gudang standar. Prosedur ini termasuk mengirimkan semua dokumen proyek-spesifik yang relevan (misalnya, membuat *siteplan*) kepada pihak berwenang; memperoleh semua izin yang diperlukan, persetujuan, izin dan sertifikat; menyelesaikan semua pemberitahuan yang diperlukan; dan menerima semua inspeksi yang diperlukan.

Doing Business juga mencatat prosedur untuk memperoleh sambungan atau saluran air, telepon dan prosedur yang diperlukan untuk mendaftarkan properti sehingga dapat digunakan sebagai jaminan atau dialihkan ke entitas lain. Survei ini membagi proses membangun gudang menjadi prosedur yang berbeda dan menghitung waktu dan biaya untuk menyelesaikan setiap prosedur.

Gambar 2 Komponen pengukuran indikator Mendapatkan Izin-Izin Pendirian Bangunan



TABEL 2.
APA YANG DIUKUR DALAM INDIKATOR MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN?

Prosedur yang legal untuk membangun gudang (angka)
Mengajukan semua dokumen yang relevan dan mendapatkan semua rekomendasi, persetujuan, izin dan sertifikat.
Menyelesaikan semua prosedur inspeksi
Mendapatkan sambungan utilitas untuk air dan telepon
Mendaftarkan Gudang setelah konstruksi selesai (jika diperlukan untuk transfer dan jaminan gudang)
Waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan semua prosedur (hari kalender)
Waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan setiap prosedur (hari kalender)
Tidak termasuk waktu untuk mendapatkan/mengumpulkan informasi
Setiap prosedur dimulai dalam waktu terpisah
Prosedur selesai jika dokumen final diterima
Tidak ada kontak sebelumnya dengan pejabat
Biaya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan setiap prosedur (% pendapatan perkapita)
Hanya biaya resmi. Tidak termasuk biaya tidak resmi
Tidak termasuk biaya profesional jasa yang tidak diatur dalam regulasi

Informasi dikumpulkan dari para ahli dalam perizinan konstruksi, termasuk arsitek, pengacara konstruksi, perusahaan konstruksi, penyedia layanan utilitas dan aparat pemerintahan yang berurusan dengan peraturan bangunan, termasuk persetujuan dan inspeksi. Untuk membuat data pembanding di seluruh negara, berikut beberapa asumsi tentang usaha, proyek gudang dan sambungan utilitas yang digunakan.

ASUMSI MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN
➤ **Perusahaan, Build.Co:** - Merupakan PT dan beroperasi di kota setempat; - 100% milik swasta dengan pemegang saham dalam negeri; - Memiliki izin lengkap dan diasuransikan untuk melaksanakan proyek pembangunan, seperti membangun gudang; - Sesudah membayar semua pajak dan semua asuransi yang berlaku untuk kegiatan usaha pada umumnya
➤ **Kepemilikan dan karyawan Build.Co:** - Mempunyai 5 pemegang saham, yang tidak berbentuk badan hukum; - Mempekerjakan 20 orang ahli membangun gedung dan sejumlah karyawan lain, semua adalah warga negara Indonesia dengan keahlian teknis dan pengalaman profesional yang diperlukan untuk mendapatkan izin-izin dan persetujuan konstruksi; - Mempekerjakan setidaknya satu orang karyawan yang berprofesi sebagai arsitek yang berlisensi dan terdaftar pada asosiasi arsitek setempat.
➤ **Spesifikasi gudang:** - Terdiri dari 2 lantai, diatas tanah (tanpa *underground*), dengan total luas bangunan 1,300.6 m^2 (14,000 kaki2). Tinggi masing-masing lantai 3 meter (9 kaki, 10 inchi). - Untuk tempat penyimpanan barang-barang tidak berbahaya, misalnya buku-buku.
➤ **Estimasi Nilai Gudang:** Rp 2.165.060.274,- (50 kali pendapatan per kapita)
➤ **Lokasi Gudang:** - Luas tanah 929 m^2 (10.000 kaki2) - 100% dimiliki oleh *Build Co* dan sudah didaftarkan di kadaster dan kantor pertanahan setempat; - Mempunyai jalan akses dan terletak di kota setempat (misal, di pinggir kota tetapi masih dalam wilayah hukum kota tersebut) - tidak terletak di kawasan ekonomi atau zona industri, namun memenuhi persyaratan penetapan zonasi untuk pergudangan dimana di area tersebut dapat ditemukan gudang-gudang yang serupa.

PROSEDUR

Prosedur diartikan sebagai interaksi atau kontak antara Karyawan atau Manager Perusahaan (Build Co.) dengan pihak-pihak diluar organisasi Perusahaan (Build Co.).Termasuk kontak dengan kantor pemerintah, notaris, BPN, kadaster, PT. PLN, PDAM, PT. Telkom, pemeriksa dari pemerintah atau swasta, dan ahli teknik (instalasi) yang bukan termasuk tenaga teknis internal Perusahaan (Build Co.).

Informasi yang dihimpun juga berkenaan dengan urutan prosedur-prosedur yang harus dipenuhi dan baik prosedur yang dilakukan secara terpisah maupun bersamaan (paralel/ simultan). Dalam pencatatan jumlah prosedur ini, diasumsikan bahwa semua informasi yang dibutuhkan telah tersedia dan instansi terlibat juga hanya mencantumkan biaya resmi. Jika ada perbedaan pendapat dari narasumber, maka kesimpulan didapatkan melalui praktek umum dan praktek terbanyak yang disampaikan oleh narasumber.

WAKTU

Waktu dinyatakan dalam hari kalender dan waktu minimum untuk setiap prosedur adalah 1 hari. Jika prosedur dapat dilakukan secara *online*, maka waktu minimum yang tercatat adalah 0.5 hari. Penghitungan waktu berdasarkan waktu rata-rata yang diperlukan oleh para responden untuk menyelesaikan suatu prosedur dalam prakteknya. Jangka waktu setiap prosedur dimulai dari pertama kali

mengajukan permohonan atau permintaan, dan berakhir ketika perusahaan telah menerima dokumen terakhir, atau jasa yang dimohonkan. Apabila suatu prosedur dapat dipercepat secara sah dengan biaya tambahan maka dipilih prosedur yang tercepat. Diasumsikan bahwa BuildCo tidak membuang-buang waktu dan berkomitmen untuk menjalani seluruh prosedur tanpa penundaan. Diasumsikan bahwa BuildCo telah mengetahui sebelumnya seluruh persyaratan pembangunan dan tahapan-tahapannya.

BIAYA

Biaya yang dicatat hanya mencakup biaya resmi. Pajak yang dibayar satu kali saja (tidak berulang). Selain itu, biaya yang diperlukan bagi kelengkapan proyek khusus tersebut dicatat. Pembayaran uang suap dikecualikan. Apabila mungkin, biaya yang terkait atau formula perhitungannya harus disebutkan (misalnya, sebagai suatu persentase dari nilai gudang). Biaya tenaga profesional (asosiasi insinyur, perusahaan uji coba swasta, dll.) hanya diperhitungkan apabila perusahaan diwajibkan menggunakan jasa-jasa tersebut.

INDEKS KUALITAS KONTROL BANGUNAN

Indeks kontrol kualitas bangunan didasarkan pada enam indeks lain yakni kualitas peraturan bangunan, kontrol kualitas sebelum konstruksi, selama dan setelah konstruksi, kewajiban dan asuransi rezim, dan indeks sertifikasi profesional (Tabel 3). Total indeks dalam indikator ini adalah 15, jika semua spesifikasi pada indeks terpenuhi. Indikator ini didasarkan pada asumsi studi kasus yang sama dengan langkah-langkah yang efisien.

TABEL 3. APA INDIKATOR YANG DIUKUR DALAM KUALITAS KONTROL BANGUNAN?	
Indeks kualitas peraturan bangunan (0-2)	
1. Aksesibilitas peraturan bangunan (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika regulasi bangunan (termasuk kode bangunan) atau peraturan mengurus izin mendirikan bangunan yang tersedia pada situs Web yang diperbarui secepat perubahan regulasi.	1
b. Jika peraturan bangunan yang tersedia secara gratis (atau untuk biaya nominal) pada otoritas izin penerbit yang relevan	0,5
c. Jika peraturan bangunan didistribusikan hanya untuk profesional bangunan, jika mereka harus membayar atau jika tidak mudah diakses	0
2. Kejelasan persyaratan untuk mendapatkan izin bangunan	(0-1)
a. Jika dalam regulasi tentang bangunan, *website*, brosur, atau pamflet secara spesifik menjelaskan *list* atau persyaratan yang dibutuhkan dan jumlah biaya yang perlu dibayarkan	1
b. Jika tidak ada sumber yang menjelaskan tentang persyaratan maupun biaya	0
Indeks kualitas kontrol sebelum proses konstruksi (0-1)	
1. Apakah bangunan berlisensi atau ahli teknis menyetujui rencana pembangunan (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika asosiasi nasional dari arsitek atau insinyur harus meninjau lokasi, jika sebuah perusahaan independen atau ahli yang merupakan arsitek berlisensi harus meninjau rencana harus mengajukan pengesahan untuk penerbitan izin sesuai dengan peraturan bangunan.	1
b. Jika tidak ada arsitek atau insinyur berlisensi yang terlibat dalam peninjauan rencana untuk memastikan kepatuhan mereka dengan peraturan bangunan	0

Indeks kualitas kontrol selama proses konstruksi (0-3)	
1. Jenis inspeksi secara hukum diamanatkan selama konstruksi (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-3)
a. Jika kedua kondisi berikut terpenuhi: pertama, seorang insinyur internal mengawasi (yaitu seorang karyawan dari perusahaan bangunan), seorang insinyur eksternal atau sebuah perusahaan inspeksi yang secara hukum dimandatkan untuk mengwasai pembangunan gedung dalam proses pembangunan gedung atau lembaga pemerintah yang dimandatkan secara hukum untuk melakukan inpeksi bertahap; Kedua, setidaknya satu pihak yang dimandatkan secara hukum untuk melakukan inspeksi berbasis resiko.	2
b. Jika seorang insinyur internal dan seorang insinyur eksternal mengawasi pembangunan gedung selama masa konstruksi atau badan pemerintah melakukan inspeksi yang tidak dimandatkan secara hukum	1
c. Jika sebuah badan pemerintah dimandatkan secara hukum untuk melakukan inspeksi terjadwal, namun hanya memeriksa keamanan, tidak terkait keselamatan bangunan atau jika tidak ada inspeksi yang dimandatkan oleh hukum	0
2. Pelaksanaan inspeksi diamanatkan secara hukum dalam praktek (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika inspeksi yang dimandatkan secara hukum dilakukan (termasuk jika seorang insinyur mengawasi)	1
b. Jika dimandatkan oleh hukum untuk melakukan inspeksi namun tidak dilaksanakan	0
Indeks kualitas kontrol setelah proses konstruksi (0-3)	
1. Pemeriksanaan akhir yang diamanatkan dalam regulasi (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-2)
a. Jika seorang insinyur perusahaan mengawasi (yaitu, seorang karyawan dari perusahaan bangunan), seorang insinyur eksternal mengawasi (perusahaan inspeksi eksternal secara hukum mandat untuk mengambil tanggung jawab untuk memverifikasi).	2
b. Jika tidak ada pemeriksaan akhir diamanatkan oleh undang-undang setelah konstruksi dan tidak ada pihak ketiga diperlukan untuk mengambil tanggung jawab untuk memverifikasi bahwa bangunan telah dibangun sesuai dengan rencana yang telah disetujui yang terdapat pada peraturan bangunan	0
2. Pelaksanaan pemeriksaan akhir yang diamanatkan dalam regulasi (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika pemeriksaan akhir diamanatkan secara hukum setelah konstruksi selalu terjadi dalam praktek atau jika seorang insinyur mengawasi atau perusahaan bertanggung jawab untuk memverifikasi bahwa bangunan telah dibangun sesuai dengan rencana yang telah disetujui sebagaimana diatur dalam peraturan bangunan.	1
b. Jika pemeriksaan akhir diamanatkan secara hukum tidak terjadi dalam praktek, jika pemeriksaan akhir diamanatkan secara hukum terjadi sebagian besar waktu tetapi tidak selalu ada atau jika pemeriksaan akhir biasanya terjadi dalam praktek bahkan jika tidak diamanatkan oleh undang-undang	0

Kewajiban dan rezim asuransi (0-2)	
1. Keberadaan pihak yang dimandatkan secara hukum bertanggung jawab atas kelemahan struktur bangunan setelah bangunan ditempati (pilih salah satu kondisi dibawah ini).	(0-1)
a. Jika setidaknya dua dari pihak berikut diadakan secara hukum bertanggung jawab atas kelemahan struktural atau masalah di gedung setelah ditempati: arsitek atau insinyur yang merancang rencana untuk bangunan, profesional dalam bertugas melakukan pengawasan konstruksi, profesional atau lembaga yang melakukan inspeksi atau perusahaan konstruksi.	1
b. Jika salah satu pihak diadakan secara hukum bertanggung jawab atas kelemahan struktural atau masalah di gedung setelah ditempati.	0.5
c. Jika tidak ada pihak diadakan secara hukum bertanggung jawab atas kelemahan struktural atau masalah di gedung setelah ditempati, jika pemilik proyek atau investor adalah satu-satunya pihak yang dimintai tanggung jawab, jika kewajiban harus ditentukan oleh pengadilan atau jika kewajiban tersebut harus ditetapkan dalam kontrak.	0
2. Keberadaan asuransi bangunan oleh pihak yang dimandatkan oleh hukum yang terilibat dalam proses kontruksi untuk menutupi kemungkinan kelemahan struktural atau masalah di gedung setelah ditempati. (pilih salah satu kondisi dibawah ini).	(0-1)
a. Jika arsitek atau insinyur yang merancang rencana untuk bangunan, profesional dalam bertugas melakukan pengawasan konstruksi, profesional atau lembaga yang melakukan inspeksi, perusahaan konstruksi, atau pemilik proyek atau investor diwajibkan oleh hukum untuk memperoleh asuransi kebijakan untuk menutup kemungkinan kelemahan struktural atau masalah di gedung setelah ditempati atau jika polis asuransi umumnya diperoleh dalam praktek oleh mayoritas dari setiap pihak ini bahkan jika tidak diperlukan oleh hukum)	1
b. Jika tidak ada pihak yang diwajibkan oleh hukum untuk mendapatkan asuransi dan asuransi tidak umum diperoleh dalam praktek oleh pihak manapun, jika persyaratan untuk mendapatkan polis asuransi diatur dalam kontrak dan tidak di hukum, jika ada pihak yang harus memperoleh keselamatan pekerja asuransi untuk menutupi keselamatan pekerja selama konstruksi tetapi tidak asuransi yang akan mencakup cacat setelah membangun hunian atau jika pihak manapun diharuskan membayar untuk kerugian yang disebabkan sendiri tanpa harus mendapatkan polis asuransi	0
Indeks sertifikasi profesional (0-4)	
1. Persyaratan kualifikasi bagi pihak yang menyetujui rencana pembangunan (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-2)
a. Jika profesional ini harus memiliki jumlah minimum tahun pengalaman praktis, harus memiliki gelar sarjana (minimal sarjana) dalam arsitektur atau rekayasa dan juga harus menjadi anggota di asosiasi arsitek atau insinyur atau lulus ujian kualifikasi).	2
b. Jika profesional harus memiliki gelar sarjana (minimal sarjana) dalam arsitektur atau rekayasa dan juga harus baik memiliki jumlah minimum tahun pengalaman praktis atau menjadi anggota di asosiasi arsitek atau insinyur atau lulus ujian kualifikasi	1
c. Jika profesional harus memenuhi hanya salah satu persyaratan, jika profesional harus memenuhi dua persyaratan, namun tak satu pun dari keduanya adalah untuk memiliki gelar universitas, atau jika profesional tunduk ada persyaratan kualifikasi	0

Indeks sertifikasi profesional (0-4)	
1. Persyaratan kualifikasi untuk profesional yang mengawasi pembangunan di lokasi atau melakukan inspeksi (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-2)
a. Jika profesional ini harus memiliki jumlah minimum tahun pengalaman praktis, harus memiliki gelar sarjana (minimal sarjana) dalam arsitektur atau rekayasa dan juga harus menjadi anggota di asosiasi arsitek atau insinyur atau lulus ujian kualifikasi.	2
b. Jika profesional harus memiliki gelar sarjana (minimal sarjana) dalam arsitektur atau rekayasa dan juga harus baik memiliki jumlah minimum tahun pengalaman praktis atau menjadi anggota di asosiasi arsitek atau insinyur atau lulus ujian kualifikasi	1
c. Jika profesional harus memenuhi hanya salah satu persyaratan, jika profesional harus memenuhi dua persyaratan, namun tak satu pun dari keduanya adalah untuk memiliki gelar universitas, atau jika profesional tunduk ada persyaratan kualifikasi	0

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Doing Business mencatat urutan penuh prosedur yang diperlukan untuk pelaku usaha (pembeli) untuk membeli properti dari pelaku usaha lain (penjual), sehingga diperlukan transfer kepemilikan properti dari nama penjual ke pembeli supaya pembeli dapat menggunakan properti untuk memperluas bisnisnya, sebagai jaminan dalam mengambil pinjaman baru atau, jika perlu, menjual ke bisnis lain.

Gambar 3. Komponen pengukuran indikator Pendaftaran Hak atas Tanah dan Bangunan

Proses dimulai dengan mendapatkan dokumen yang diperlukan, seperti salinan sertifikat tanah jika diperlukan, dan uji kelayakan jika diperlukan. Transaksi dianggap selesai bila diakui oleh pihak ketiga dan saat pembeli dapat menggunakan properti, menggunakannya sebagai jaminan untuk pinjaman bank atau dI jual kembali.

TABEL 4. APA YANG DIUKUR DALAM INDIKATOR PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN?
Prosedur yang legal untuk mentransfer kepemilikan properti (angka)
Prosedur praregistrasi (contoh: memeriksa hak gadai, perjanjian penjualan dengan notaris, dan pembayaran pajak untuk balik nama properti)
Prosedur registrasi di Kota bisnis utama
Pasca registrasi
Waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan setiap prosedur (hari kalender)
Tidak termasuk waktu untuk mendapatkan/ mengumpulkan informasi
Setiap prosedur dimulai dalam waktu terpisah
Prosedur selesai jika dokumen final diterima
Tidak ada kontak sebelumnya dengan pejabat
Biaya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan setiap prosedur (% nilai properti)
Hanya biaya resmi.
Tidak termasuk biaya profesional jasa yang tidak diatur dalam regulasi

Setiap prosedur yang diwajibkan oleh hukum atau diperlukan dalam praktek disertakan, baik tanggung jawab penjual atau pembeli atau harus diselesaikan oleh pihak ketiga atas nama mereka. PPAT, notaris dan Badan Pertanahan memberikan informasi mengenai prosedur serta waktu dan biaya untuk menyelesaikan setiap masing-masing tahapan. Berikut adalah asumsi yang digunakan untuk indikator pendaftaran hak atas tanah dan bangunan:

ASUMSI MENDAFTARKAN N HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
➤ **Tanah dan bangunan yang akan dialihkan adalah tanah dan bangunan yang terletak di daerah pinggiran kota.** Pembeli telah menyetujui penawaran dari penjual untuk membeli properti (tanah dan bangunan) tersebut dan persyaratan kontrak diantara kedua pihak telah disepakati. Kedua pihak sudah siap untuk memulai memenuhi persyaratan umum sebelum pengalihan hak atas tanah dan bangunan terjadi.
➤ **Asumsi mengenai perusahaan yang membeli dan mendaftarkan tanah/bangunan:** - PT yang berkedudukan di kota setempat; - Milik swasta dan pemegang saham dalam negeri (tanpa kepemilikan asing/negara); - Perusahaan menjalankan kegiatan komersial umum.
➤ **Status tanah:** - Tanah dan bangunan dimiliki sepenuhya oleh PT lainnya yang dimiliki oleh pihak swasta dengan pemegang saham dalam negeri; - Berkedudukan di kota setempat; - Tidak dibebani hak tanggungan (tidak menjadi jaminan/hipotek); - Pemilik memiliki tanah dan bangunan tersebut selama 10 tahun terkahir; - Telah terdaftar pada BPN dan/atau kadaster dan bebas dari sengketa kepemilikan.
➤ **Estimasi Nilai Properti:** Rp 2.165.060.274,- (50 kali pendapatan per kapita)
➤ **Kondisi tanah dan bangunan:** Terdiri dari satu tanah dan satu bangunan. Luas tanah adalah 557,4 meter persegi (6.000 kaki persegi). Diatas tanah ada satu bangunan 2 lantai (gudang) seluas 929 meter persegi (10.000 kaki persegi).

PROSEDUR

Prosedur didefinisikan sebagai interaksi yang dilakukan antara pihak pembeli atau penjual, agen-agen mereka (jika penggunaan agen tersebut dipersyaratkan menurut hukum yang berlaku atau dalam praktek) atau properti tersebut dengan para pihak eksternal, yang mencakup instansi pemerintah, para petugas pemeriksa, notaris dan konsultan hukum. Interaksi antara para petugas perusahaan dan pegawai perusahaan tidak dihitung sebagai prosedur.

Informasi yang dihimpun juga berkenaan dengan urutan prosedur-prosedur yang harus dipenuhi dan baik prosedur yang dilakukan secara terpisah maupun bersamaan (pararel/simultan). Dalam pencatatan jumlah prosedur ini, diasumsikan bahwa semua informasi yang dibutuhkan telah tersedia dan instansi terlibat juga hanya mencantumkan biaya resmi. Jika ada perbedaan pendapat dari narasumber, maka kesimpulan didapatkan melalui praktek umum dan praktek terbanyak yang disampaikan oleh narasumber.

WAKTU

Waktu direkam dalam hari kalender. Pengukuran waktu merekam durasi tengah yang diperlukan sebagaimana dinyatakan oleh para konsultan hukum pendaftaran properti, notaris dan petugas kantor pendaftaran untuk menyelesaikan suatu prosedur. Diasumsikan bahwa waktu minimum yang diperlukan untuk setiap prosedur adalah 1 hari. Jika prosedur dapat dilakukan secara *online*, maka waktu

minimum yang tercatat adalah 0,5 hari. Meskipun terdapat prosedur-prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan (simultan/ paralel), namun waktu pengurusan prosedur tersebut tidak dapat dimulai pada hari yang sama (dengan kata lain, prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan akan dimulai pada hari berikutnya). Diasumsikan bahwa pengusaha tidak membuang waktu dan memiliki komitmen untuk menyelesaikan setiap prosedur yang masih perlu dilakukan tanpa penundaan. Apabila suatu prosedur dapat dipercepat penyelesaiannnya dengan membayar biaya tambahan, maka prosedur yang dapat diselesaikan dengan waktu paling singkat yang dipergunakan.

BIAYA

Biaya dicatat sebagai persentase nilai properti yang diasumsikan setara dengan 50 kali pendapatan per kapita. Hanya biaya resmi yang diwajibkan oleh peraturan yang berlaku yang akan direkam, termasuk biaya bea pengalihan hak atas tanah dan bangunan, bea materai dan pembayaran lain yang dilakukan kepada kantor pendaftaran properti, notaris, instansi publik atau konsultan hukum. Pajak-pajak lainnya seperti pajak atas keuntungan yang diperoleh dalam suatu transaksi atau pajak pertambahan nilai dikecualikan dari penghitungan biaya. Biaya yang ditanggung oleh pembeli dan biaya yang ditanggung oleh penjual juga dihitung. Apabila perkiraan-perkiraan biaya yang disampaikan oleh sumber-sumber informasi yang dipergunakan berbeda-beda, maka nilai tengah yang dilaporkan yang akan dipergunakan.

KUALITAS ADMINISTRASI PERTANAHAN

Indeks kualitas administrasi pertanahan terdiri dari lima indeks lainnya: keandalan infrastruktur, transparansi informasi, cakupan geografis, penyelesaian sengketa tanah dan akses yang sama terhadap hak milik (tabel 5). Indeks sempurna dari indikator ini adalah 30, jika semua spesifikasi terpenuhi.

TABEL 5. APA YANG DIUKUR DALAM INDEKS KUALITAS ADMINISTRASI PERTANAHAN?

Indeks keandalan infrastruktur (0-8)	
1. Dalam bentuk apakah rekaman atas hak atau sertifikat tanah disimpan? (pilih salah satu kondisi dibawah ini	(0-2)
a. Jika mayoritas sertifikat tanah disimpan dalam bentul digital	2
b. Jika mayoritas dalam bentun scan	1
c. Jika mayoritas dalam bentuk kertas	0
2. Adakah database elektronik untuk keperluan pengecekan status pembebanan hak tanggungan/ pembebanan atas tanah? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika iya	1
b. Jika tidak	0
3. Bagaimana peta lahan disimpan di BPN (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-2)
a. Jika mayoritas peta disimpan dalam bentul digital.	2
b. Jika mayoritas dalam bentun scan	1
c. Jika disimpan dalam bentuk kertas	0
4. Apakah ada database elektronik yang memuat rekaman garis batas dan informasi kadaster atau sistem administrasi informasi persil tanah (sistem informasi geografis)? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika iya	1
b. Jika tidak	0

Indeks keandalan infrastruktur (0-8)	
5. Bagaimana informasi yang dicatat oleh kantor pertanahan dan kantor pemetaan terhubung? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika informasi tentang kepemilikan tanah dan peta disimpan dalam database tunggal atau dalam database terkait	1
b. Jika tidak ada hubungan antara database yang berbeda.	0
6. Bagaimana meidentifikasi property (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika tidak ada kode unik untuk mengidentifikasi properti	1
b. Jika ada nomor unik untuk mengidentifikasi property	0
Indeks keterbukaan informasi (0-6)	
1. Siapa saja yang dapat memperoleh informasi kepemilikan lahan? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika informasi kepemilikan tanah dapat diakses oleh siapa saja	1
b. Jika akses dibatasi	0
2. Bagaimana daftar persyaratan untuk semua transaksi pertahanan tersedia (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika daftar dokumen dapat diakses secara online atau di papan publik.	0.5
b. Jika tidak tersedia untuk umum atau jika dapat diperoleh hanya melalui aparat terkait.	0
3. Bagaimana biaya dan durasi untuk semua transaksi pertanahan tersedia untuk public (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika jadwal biaya dapat diakses secara online atau di papan umum atau gratis.	0.5
b. Jika tidak tersedia untuk umum atau jika dapat diperoleh hanya melalui aparat terkait.	0
4. Apakah lembaga pertanahan berkomitmen dalam jangka waktu tertentu untuk memberikan legal dokumen yang membuktikan kepemilikan properti? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika standar layanan dapat diakses secara online atau di papan publik	0.5
b. Jika tidak tersedia untuk umum atau jika dapat diperoleh hanya dalam orang	0
5. Adakah mekanisme penyampaian dan penanganan keluhan terkait layanan administrasi pertanahan? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika ada mekanisme khusus dan terpisah untuk mengajukan keluhan.	1
b. Jika hanya ada mekanisme umum atau tidak ada mekanisme	0
6. Adakah ketersediaan dan akses terhadap statistik resmi yang merekam jumlah transaksi yang dilakukan melalui BPN? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1)
a. Jika statistik tentang transfer properti di kota bisnis terbesar diterbitkan di tahun kalender terakhir	1
b. Jika tidak ada statistik tersebut yang disediakan untuk publik	0
7. Siapa saja pihak yang dapat mengakses peta persil lahan (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika peta dapat diakses oleh siapa saja	0.5
b. Jika akses dibatasi	0

Indeks keterbukaan informasi (0-6)	
8. Apakah ada biaya mengakses peta tersedia untuk public (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika jadwal biaya dapat diakses secara online atau di papan publik atau gratis	0.5
b. Jika tidak tersedia untuk umum atau jika dapat diperoleh hanya dengan aparat terkait.	0
9. Apakah lembaga pertanahan berkomitmen untuk memberikan peta diperbaharui dalam jangka waktu tertentu (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika standar layanan dapat diakses secara online atau di papan publik.	0.5
b. Jika tidak tersedia untuk umum atau jika dapat diperoleh hanya dengan aparat terkait	0
10. Apakah terdapat mekanisme pengajuan keluhan yang khusus dan terpisah terkait dengan permasalahan yang dihadapi di BPN? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika ada mekanisme khusus dan terpisah untuk mengajukan keluhan	0.5
b. Jika hanya ada mekanisme umum atau tidak ada mekanisme	0
Indeks cakupan geografis (0-8)	
1. Apakah semua persil tanah yang dimiliki oleh pihak swasta (perseorangan/badan usaha/badan hukum) di indonesia telah terdaftar secara resmi di BPN? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-2)
a. Jika semua lahan swasta di kota secara resmi terdaftar di Badan Pertanahan	2
b. Jika tidak	0
2. Apakah semua persil tanah yang dimiliki oleh pihak swasta (perseorangan/badan usaha/badan hukum) di kota ini telah terdaftar secara resmi di BPN? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-2)
a. Jika semua lahan swasta dalam perekonomian secara resmi terdaftar di Badan Pertanahan.	2
b. Jika tidak	0
3. apakah semua persil tanah yang dimiliki oleh pihak swasta (perseorangan/badan usaha/badan hukum) di indonesia telah terpetakan? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-2)
a. Jika semua lahan swasta di kota dipetakan.	2
b. Jika tidak	0
4. Apakah semua persil tanah yang dimiliki oleh pihak swasta (perseorangan/badan usaha/badan hukum) di kota ini telah terpetakan? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-2)
a. Jika semua lahan swasta dalam perekonomian dipetakan	2
b. Jika tidak	0
Indeks penyelesaian sengketa tanah (0-8)	
1. Apakah sistem aturan mensyaratkan seluruh transaksi properti terdaftar di kantor pertanahan sehingga menjadikannya tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-1.5)
a. Jika iya	1.5
b. Jika tidak	0

Indeks penyelesaian sengketa tanah (0-8)	
2. Apakah sistem formal pendaftaran pertanahan mengatur berkaitan dengan jaminan? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika salah satu negara atau jaminan pribadi atas pendaftaran harta tak gerak diperlukan oleh hukum	0.5
b. Jika jaminan tidak tersebut diperlukan.	0
3. Apakah terdapat mekanisme pemberian penggantian kerugian khusus bagi para pihak yang melakukan transaksi pertanahan berdasarkan itikad baik namun atas landasan informasi tidak benar yang dijamin kebenarannya oleh BPN? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika iya	0.5
b. Jika tidak	0
4. Apakah sistem hukum yang mensyaratkan verifikasi keabsahan dokumen yang diperlukan untuk transaksi properti? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika ada review keabsahan hukum, baik oleh petugas atau oleh seorang profesional (seperti notaris atau pengacara).	0.5
b. Jika tidak ada review	0
5. Apakah sistem hukum membutuhkan verifikasi identitas para pihak dalam transaksi property (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. jika ada verifikasi identitas, baik oleh petugas atau oleh seorang profesional (seperti notaris atau pengacara).	0.5
b. jika tidak ada verifikasi	0
6. Adakah database nasional untuk melakukan verifikasi keakuratan identitas dokumen (pilih salah satu kondisi dibawah ini	(0-1)
a. Jika seperti database nasional	1
b. Jika tidak.	0
7. Berapa lama waktu rata-rata yang dibutuhkan untuk mendapatkan putusan dari pengadilan tingkat pertama (tanpa banding) dalam sengketa tanah standar antara dua pihak atas hak kepemilikan? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-3)
a. Jika kurang dari satu hari	3
b. Jika dibutuhkan antara satu dan dua tahun	2
c. Jika dibutuhkan anatara dua dan tiga tahun	1
d. Jika lebih dari tiga tahun	0
8. Adakah statistik jumlah sengketa pertanahan di tingkat pertama? (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(0-0.5)
a. Jika statistik tentang sengketa tanah dalam perekonomian diterbitkan di tahun kalender terakhir.	0.5
b. ika data statistik tidak dipublikasikan	0

Akses yang sama terhadap hak kepemilikan properti (-2-0)	
1. Ketidakseimbangan hak kepemilikan properti bagi pria dan wanita belum menikah (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(-1-0)
a. Jika tidak ada kesetaraan	-1
b. Jika ada kesetaraan	0
2. Ketidakseimbangan hak kepemilikan properti bagi pria dan wanita sudah menikah (pilih salah satu kondisi dibawah ini)	(-1-0)
a. Jika tidak ada kesetaraan	-1
b. Jika ada kesetaraan	0

DAFTAR PROSEDUR

» Memulai Usaha «
» Mendapatkan Izin-Izin Pendirian Bangunan «
» Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Bangunan «

PROVINSI DKI JAKARTA

KOTA SURABAYA, JAWA TIMUR

KOTA BANDUNG, JAWA BARAT

KOTA DENPASAR, BALI

KOTA MANADO, SULAWESI UTARA

KOTA PALEMBANG, SUMATERA SELATAN

KOTA PONTIANAK, KALIMANTAN BARAT

KOTA BALIKPAPAN, KALIMANTAN TIMUR

KOTA MAKASSAR, SULAWESI SELATAN

KOTA MEDAN, SUMATERA UTARA

PROVINSI DKI JAKARTA

MEMULAI USAHA

MEMULAI USAHA DI PROVINSI DKI JAKARTA				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama perusahaan di Bank BNI	1	---	---
2.	Pemesanan nama, memperoleh format standar akta pendirian perusahaan, mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan, pengesahan akta perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia	2	5.000.000	---
3.	Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum (prosedur dua) ke kas negara melalui Bank.	1	---	---
4.	Mengurus Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) di PTSP Kelurahan Setempat	2	---	---
5.	Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Setempat	1	---	---
6.	Memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dari PTSP Kecamatan	3	---	---
7.	Memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dari PTSP Kota Administrasi	1,5	---	---
8.	Melakukan pendaftaran ke BPJS Ketenagakerjaan	1	---	---
9.	Wajib lapor tenaga kerja di Suku Dinas Naskertrans	5	---	---
Total Waktu dan Biaya		**17,5**	**5.000.000**	**---**

Prosedur 1. Pembelian voucher untuk pemesanan nama Perusahaan di Bank BNI.

Waktu : 1 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pemohon wajib membeli *voucher* untuk memperoleh persetujuan nama melalui Bank BNI. *Voucher* tersebut memuat nomor kode akses bagi pemohon untuk memesan dan mengecek nama melalui sistem AHU *online*. Berdasarkan PP No.10 Tahun 2015 tentang Perubahan atas PP No.45 tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk pembelian *voucher* pemesanan nama dikenakan biaya Rp 200.000,-. Biaya yang telah dibayarkan dan nama yang telah dipesan tersebut berlaku untuk jangka waktu paling lama 60 hari terhitung setelah tanggal pembayaran dilakukan. Pemohon dapat melakukan prosedur ini sendiri tanpa bantuan notaris, namun pada umumnya pemohon menggunakan jasa notaris sejak pemesanan nama hingga pengesahan akta perusahaan di Kemenkumham.

Prosedur 2. Memperoleh Jasa Notaris untuk: Pemesanan Nama, Akta Pendirian PT, Pengesahan Akta Perusahaan dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Waktu : 2 Hari
Biaya : Rp 5.000.000,- (voucher: Rp 200.000,- + jasa notaris: Rp 3.220.000,- + Rp 1.580.000,- (Rp 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI))
Ulasan :
Pada tahap ini, pemohon harus mengunakan jasa notaris karena berdasarkan UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang memiliki kewenangan untuk mengurus Pengesahan Akta Pendirian Usaha.

Output prosedur ini adalah:

1. Pemesanan nama perusahaan: Untuk mendapatkan nama perusahaan, pemohon membeli *voucher* pemesanan nama seharga Rp 200.000,- melalui Bank BNI.
2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan. Biaya yang dibutuhkan pembuatan akta pendirian perusahaan sebesar Rp 5. 720.000,-.
3. Mendapatkan pengesahan Surat Keputusan (SK pengesahan) dari Kemenkumham: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, akta pendirian usaha baru sah secara hukum bila sudah mendapatkan pengesahan dari Kemenhukam. Biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan SK Pengesahan

adalah untuk pengesahan badan hukum perseroan sebesar Rp 1.000.000,-, untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) sebesar Rp 30.000,- dan untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI) sebesar Rp 550.000,-.

Prosedur 3. Melakukan Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Jasa Hukum ke Kas Negara melalui Bank Negara Indonesia (BNI)

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini adalah untuk pembayaran PNBP untuk prosedur 2. Pasca penandatanganan akta pendirian, notaris akan menginput data perusahaan ke sistem AHU *online*. Setelah data diinput dengan benar, maka akan muncul notifikasi perintah pembayaran PNBP. Notaris membayar biaya-biaya PNBP tersebut ke BNI. Setelah notaris membayar biaya PNBP, muncul notifikasi pencetakan dokumen SK pengesahan. SK pengesahan tersebut dapat langsung dicetak oleh notaris tanpa harus meng-*upload* bukti pembayaran PNBP. Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No.19 Tahun 2007.

Prosedur 4. Memperoleh Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) dari PTSP Kelurahan Setempat

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
SKDU merupakan surat yang berisi keterangan lokasi perusahaan. Surat ini dibutuhkan untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kantor Pajak. Pemohon mengajukan SKDU di PTSP Kelurahan dengan membawa persyaratan berikut:

1. Isi Formulir Permohonan (bermaterai cukup), dilengkapi dengan Surat Kuasa Pengurusan, dan Surat Kuasa Penandatanganan (jika Direktur Utama memberi kuasa penandatanganan kepada Direktur);
2. Fotokopi Akta Notaris Pendirian Perusahaan, dan akta perubahan (semua akta perubahan);
3. Fotokopi Surat Keputusan Pengesahan Badan Hukum Pendirian Perusahaan, dan perubahannya (semua pengesahan perubahan);
4. Bukti kepemilikan tanah/bangunan. Jika disewa: Perjanjian sewa tanah/bangunan, Surat pernyataan diatas kertas bermaterai Rp 6.000,- dari pemilik tanah/bangunan yang menyatakan tidak keberatan tanah/bangunan digunakan, KTP pemilik tanah/bangunan;
5. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir;
6. Fotokopi KTP penanggung jawab/Direktur Utama, dan fotokopi KTP penerima kuasa dan pemberi kuasa (jika proses permohonan dikuasakan);
7. Pernyataan Kedudukan/Domisili bermaterai Rp 6.000,-
8. Foto lokasi perusahaan.

Setelah seluruh berkas lengkap dan benar, petugas kelurahan akan mengecek lokasi. Proses ini biasanya menghabiskan waktu 2 hari.

Catatan:
Saat ini, PTSP sudah memiliki sistem *online* untuk pengurusan SKDU. Namun, sistem ini belum bisa diterapkan karena pemohon harus memiliki NPWP perusahaan untuk mendapatkan akun perizinan di PTSP. Padahal, SKDU dibutuhkan untuk memperoleh NPWP perusahaan. Karena itu, untuk sementara, PTSP masih menerapkan sistem manual dalam pengurusan SKDU.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Proses mendaftarkan NPWP dapat ditempuh dengan dua cara yakni dengan mengunjungi kantor Kantor Pelayanan Pajak setempat atau dengan cara mendaftar secara *online*. Proses pendaftarannya sebagai berikut:

1. Secara manual: mengisi formulir pendaftaran dan melampirkan dokumen Akta Pendirian Perusahaan, Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU), KTP dan NPWP pribadi Direktur. Mendaftarkan dokumen tersebut pada kantor pajak setempat. Apabila persyaratan permohonan pendaftaran telah lengkap, Kantor Pelayanan Pajak akan menerbitkan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD). KPP menerbitkan Surat Keterangan Terdaftar paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah LPAD diterbitkan dan dikirim melalui pos paling lambat 14 hari kalender.
2. Secara *online*: mengisi formulir pendaftaran di website: *ereg.pajak.go.id* atau *djponline.pajak.go.id* dan mengunggah salinan digital (*softcopy*) dokumen persyaratan seperti Akta Pendirian Perusahaan, Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU), dan KTP pengurus yang dilengkapi dengan stempel perusahaan sebagai bukti validitas pengajuan oleh badan usaha; Setelah melakukan pendaftaran, pemohon dapat menghubungi Kantor Pelayanan Pajak setempat melalui nomor telepon yang telah disediakan untuk mempercepat proses verifikasi dan persetujuan berkas. Apabila persyaratan permohonan pendaftaran telah lengkap, Kantor Pelayanan Pajak akan menerbitkan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD) secara elektronik. KPP menerbitkan Surat Keterangan Terdaftar paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah LPAD diterbitkan dan dikirim melalui pos paling lambat 14 hari kalender.

Prosedur 6. Melakukan pengurusan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) di PTSP Kecamatan

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya.

Ulasan :
Pengurusan SIUP dilakukan secara *online*. Pemohon harus memiliki akun perizinan yang diperoleh dari PTSP Kelurahan. Untuk mendapatkan akun, pemohon perlu mendaftar di wesbite PTSP kecamatan. Akun bisa diperoleh setelah pemohon membawa fotokopi KTP direktur dan NPWP Perusahaan ke kecamatan. Setelah diverifikasi oleh pihak kelurahan, pemohon akan mendapat *username* dan *password* akun. Dengan akun ini, pemohon mengunggah seluruh berkas persyaratan ke website PTSP. Pengurusan SIUP ini membutuhkan waktu paling cepat 3 hari. PTSP biasanya menawarkan waktu pemohon waktu pengambilan SIUP dengan catatan paling cepat 3 hari.

Adapun persyaratan SIUP adalah:
a. Fotokopi Akte Notaris Pendirian serta akte Perubahan Perusahaan (seluruh akte);
b. Fotokopi Surat Keputusan Pengesahan Badan Hukum untuk seluruh Akte;
c. Melampirkan Neraca Perusahaan;
d. Foto penanggung jawab perusahaan atau Direktur Utama, berwarna, ukuran 3 x 4 = 2 lembar;
e. Fotokopi KTP penanggung jawab/Direktur Utama Perusahaan;
f. Apabila direktur utama memberikan kuasa kepada direktur untuk penandatangan formulir isian SIUP maka dibuat surat pernyataan dan fotokopi KTP masing-masing;
g. Surat Pernyataan (terdapat dalam formulir);
h. Surat Kuasa (bila dikuasakan) dan mencantumkan status penerima kuasa dalam perusahaan dan fotokopi KTP Kuasa;
i. Surat Pernyataan belum memiliki SIUP.

Prosedur 7. Melakukan Pengurusan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di PTSP Kota Administrasi

Waktu : 1,5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Menurut Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 37/M-DAG/PER/9/2007 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Perusahaan, TDP adalah surat tanda pengesahan yang diberikan oleh Kantor Pendaftaran Perusahaan kepada perusahaan yang telah melakukan pendaftaran perusahaan. Pasal 2 ayat (1) dalam Permen ini menyatakan setiap perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, Persekutuan Komanditer (CV), Firma (Fa), Perorangan, dan Bentuk Usaha Lainnya (BUL), termasuk Perusahaan Asing dengan status Kantor Pusat, Kantor Tunggal, Kantor Cabang, Kantor Pembantu, Anak Perusahaan, Agen Perusahaan, dan Perwakilan Perusahaan yang berkedudukan dan menjalankan usahanya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia wajib didaftarkan dalam daftar perusahaan.

Adapun persyaratan TDP adalah:
a. Isi Formulir Permohonan (bermaterai cukup), dilengkapi dengan Surat Kuasa Pengurusan, dan Surat Kuasa Penandatanganan (jika Direktur Utama memberi kuasa penandatanganan kepada Direktur);
b. Surat Pernyataan Keabsahan Dokumen dan Belum memiliki TDP;
c. Akta Notaris Pendirian Perusahaan, dan Akta Perubahan (semua Akta Perubahan);
d. Surat Keputusan Pengesahan Badan Hukum Pendirian Perusahaan, dan perubahannya (semua pengesahan perubahan;
e. NPWP Perusahaan;
f. Izin usaha (SIUP, SIUJPT, dll);
g. Surat Pernyataan Kedudukan Usaha/Badan Usaha.

Dengan akun yang sudah dimiliki saat mengurus SIUP, pemohon langsung meng-*upload* seluruh berkas persyaratan TDP. Pengurusan TDP membutuhkan waktu paling cepat 1,5 hari kerja tanpa pungutan biaya apa pun.

Catatan:
Untuk pengurusan SIUP kecil dan TDP dapat dilakukan secara simultan. Namun pemohon harus datang ke PTSP Kota Administrasi.

Prosedur 8. Melakukan Pendaftaran Tenaga Kerja ke BPJS Ketenagakerjaan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pendaftaran tenaga kerja dilakukan ke BPJS-Ketenagakerjaan sebagai Badan yang ditunjuk pemerintah menjalankan program jaminan sosial. Berikut proses pengajuan kepesertaan (pendaftaran tenaga kerja) di BPJS Ketenagakerjaan:

1. Secara manual: pemohon mengisi formulir F1 (formulir bisa diambil di *website*) dan mengisi data-data pribadi pemohon, yang datang boleh konsultannya atau pemohon langsung. Kemudian melampirkan dokumen persyaratan lainnya seperti dokumen izin usaha (SIUP, SITU, TDP). Akta pengesahan PT tidak perlu dilampirkan.
2. Aplikasi *online*: Pemohon dapat langsung masuk ke data pendaftaran yang ada di aplikasi *online* BPJS, perusahaan mengisi berapa iuran yang akan dibayarkan. Iuran tersebut meliputi berapa Jaminan Kecelakan Kerja (JKK), Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kematian Kerja (JKK) , setelah masuk ke Data RC (Rekening Koran) BPJS maka sistem di BPJS akan meng-*update* data perusahaan yang masuk tersebut. Dengan data tersebut, maka terbentuklah iuran yang wajib dibayarkan oleh perusahaan. Pembayaran dilakukan secara *e-payment* tidak lagi secara *virtual account*. Ada 4 bank yang bekerjasama saat ini yaitu Bank BNI, Bank Bukopin, Bank BRI, dan Bank Mandiri. Setelah pembayaran dilakukan, maka kartu kepesertaan BPJS dapat langsung diterbitkan. Dengan catatan tidak ada perubahan data yang diisikan sama dengan *database* yang ada di BPJS.
3. Pendaftaran *E-Payment*, perusahaan harus mendaftarkan akun dulu pada sistem BPJS dengan *email corporate* kemudian akan mendapatkan nomor kode booking, baru datang ke bank yang ditunjuk

untuk membayar iurannya. Dengan *e-payment* ini, BPJS tidak lagi menerima pembayaran secara tunai, transaksi di kantor, tapi semuanya sudah melalui bank yang ditunjuk. Aplikasi *e-payment* yang digunakan dapat melalui *e-banking*, *sms banking*, dll.

Waktu pengurusan: 1 hari kerja sejak dokumen lengkap dimasukkan dan dibayar iuran pertama. (*One Day Service*). Hari ini datang, hari ini bayar sebagaimana tercantum dalam standar pelayanan BPJS Ketenagakerjaan (*blue print* pelayanan).

Prosedur 9. Melakukan wajib lapor tenaga kerja ke Suku Dinas Tenaga Kerja dan Sosial Kota Administrasi

Waktu : 5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Di DKI Jakarta, wajib lapor ketenagakerjaan dilakukan di Suku Dinas Ketenagakerjaan di setiap kota administratif. Pemohon bisa mengunduh formulir pendaftaran dan ketentuan-ketentuan di website Sudin Nakertrans. Selanjutnya pemohon memasukan berkas persyaratan ke Sudin Nakertrans. Prosedur ini hanya membutuhkan waktu 5 hari tanpa pungutan biaya apa pun.
Adapun dokumen yang dipersyaratkan adalah:

1. Surat Permohonan ditujukan kepada Kasudin Nakertrans Kota Administrasi
2. Fotokopi Keterangan Domisili Perusahaan
3. Fotokopi Wajib Lapor Ketenagakerjaan tahun sebelumnya (bagi yang perpanjangan)
4. Fotokopi bukti pembayaran bulan terakhir BPJS Ketenagakerjaan
5. Fotokopi bukti pembayaran bulan terakhir BPJS Kesehatan
6. Fotokopi bukti pembayaran bulan terakhir Program Jaminan Sosial dalam Hubungan Kerja Diluar Jam Kerja (JSHK) atau asuransi lain yang dipakai perusahaan.
7. Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan
8. Surat Pernyataan tentang kebenaran dan keabsahan data yang disampaikan (bermaterai Rp 6.000,-)
9. Formulir Wajib Lapor Ketenagakerjaan (UU No.7 Tahun 1981) harus asli dari website sudinnakertrans Kota Administrasi (dibuat rangkap 2 asli).

Catatan:
Jika perusahaan belum melakukan pembayaran BPJS Ketenagerjaan, BPJS Kesehatan dan JSHK/asuransi lain, bisa menggunakan surat keterangan sedang dan/sudah mengurus dokumen-dokumen tersebut.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN DI PROVINSI DKI JAKARTA

	PROSEDUR	Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Memperoleh legalisir salinan Surat Kepemilikan Tanah dari BPN DKI Jakarta	1	25.000	---
2.	Mengajukan permohonan untuk mendapatkan Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di KPTSP Kota Administratif setempat	1	---	---
3.	Menerima inspeksi bangunan dari Tim Teknis KPTSP Kota Administratif Setempat	1	---	---
4.	Memperoleh KRK dan IMB dari KPTSP Kota Administratif Setempat	12	68.281.500	---
5.	Mengajukan Permohonan untuk memperoleh Sertipikat Laik Fungsi (SLF) dan Tanda Daftar Gudang (TDG) kepada KPTSP Kota Administratif Setempat	1	---	---
6.	Menerima pemeriksaan lapangan dari Tim Teknis KPTSP Kota Administratif	1	---	---
7.	Mendapatkan Sertipikat Laik Fungsi (SLF) dan Tanda Daftar Gudang (TDG) dari KPTSP Kota Administratif	25	---	---
8.	Mendaftarkan gudang untuk PBB Gudang di UPTD Kecamatan*	7	---	---
9.	Memperoleh sambungan air dari PT. PAM JAYA*	7	36.320.500	---
10.	Memperoleh sambungan Telepon dari PT. Telkom*	3	---	---
	Total Waktu dan Biaya	**42**	**104.627.000**	**---**

Prosedur 1. Memperoleh legalisir salinan Surat Kepemilikan Tanah dari BPN DKI Jakarta

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 25.000,-
Ulasan :

Untuk memperoleh legalisir ini, pemohon mengajukan permohonan ke BPN DKI Jakarta. Legalisir ini diperlukan untuk membuktikan salinan surat kepemilikan tanah adalah sesuai dengan data. Persyaratan untuk memperoleh legalisir ini sebagai berikut:

a. Fotokopi KTP Pemohon;
b. Fotokopi dokumen kepemilikan tanah.

Prosedur 2. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di KPTSP Kota Administratif setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Sesuai dengan Perkaban BPTSP DKI No.31 Tahun 2016, IMB dan KRK dapat diperoleh secara bersamaan. Sedangkan dari sisi persyaratan, tetap berbeda. Dan untuk bangunan seluas < 5.000 m², maka pengurusan kedua dokumen tersebut dilakukan di KPTSP Kota Administratif setempat.

Persyaratan untuk mendapatkan KRK dan IMB adalah sebagai berikut:

Syarat KRK:

a. Formulir Permohonan ber materai Rp 6.000,-
b. Akta Pendirian PT dan SK Kemenkumham
c. NPWP Perusahaan
d. KTP Penanggung jawab
e. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir (Fotokopi)
f. Bukti kepemilikan tanah dan fotokopi (jenis bukti kepemilikan tanah yang bisa diterima di PTSP adalah Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Pakai, Sertipikat Hak Pengelolaan).

Syarat IMB:

a. Formulir Permohonan ber materai Rp 6.000,-
b. Akta Pendirian PT dan SK Kemenkumham
c. NPWP Perusahaan
d. KTP Penanggung jawab
e. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir (Fotokopi)
f. Bukti kepemilikan tanah dan fotokopi (jenis bukti kepemilikan tanah yang bisa diterima di PTSP adalah Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Pakai, Sertipikat Hak Pengelolaan).
g. Gambar arsitektur bangunan (5 rangkap)
h. Salinan KRK
i. SPPL (Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan) yang disediakan oleh pemohon.

Prosedur 3. Menerima inspeksi bangunan dari Tim Teknis KPTSP Kota Administratif Setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Setelah mengajukan permohonan untuk memperoleh IMB dan KRK, Tim teknis KPTSP Kota Administratif setempat kemudian mengadakan inspeksi ke lokasi untuk memeriksa kesesuaian bangunan yang dibangun dengan rencana pembangunan. Inspeksi ini dilakukan oleh tim teknis yang terdiri dari Suku Dinas Tata Kota dan Perumahan, BPTSP DKI Jakarta. Setelah inspeksi dilakukan, maka dibuat berita acara pemeriksaan yang ditandatangani oleh pemohon, dan juga Dinas Terkait.

Prosedur 4. Memperoleh KRK dan IMB dari KPTSP Kota Administratif setempat

Waktu : 12 hari
Biaya : Rp 68.281.500 ,-
Ulasan :

Menurut Peraturan Daerah DKI Jakarta No.3 Tahun 2012 tentang retribusi daerah untuk retribusi IMB disebut sebagai Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung (RPP). RPP untuk bangunan gedung ditentukan berdasarkan perkalian antara luas bangunan (L) dengan indeks terintegrasi (It) dan tarif atau harga satuan retribusi bangunan gedung (HSbg) atau dengan rumus:

RPP= L x It x HSbg

Keterangan:

L = Luas Bangunan
It (Indeks terintegrasi) = indeks kegiatan (Ikg) x indeks fungsi (If) x Indeks Klasifikasi (Ik) x Indeks waktu penggunaan (Iw) x indeks pengali tambahan (Ipt)
HSbg = Harga Satuan bangunan

Untuk gudang sesuai asumsi studi, maka perhitungan RPP adalah:

L = 1.300,6 m²
It = 1 (IKg) x 3 (If) x 0.7 (Ik) x 1 (Iw) x 1 (Ipt) = 2.1
HSbg = Rp 25.000,- /m²

Total RPP = 1.300,6 m² x 2.1 x Rp 25.000,- /m²
= Rp 68.281.500 ,-

Sedangkan untuk KRK, tidak ada biaya yang dikeluarkan oleh pemohon. Setelah SKRD diterbitkan, pemohon akan diinformasikan untuk membayar SKRD dan setelahnya mengambil dokumen KRK serta IMB.

Prosedur 5. Mengajukan Permohonan untuk memperoleh Sertipikat Laik Fungsi (SLF) dan Tanda Daftar Gudang (TDG) kepada KPTSP Kota Administratif Setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Setelah bangunan gudang berdiri, maka sebelum digunakan, pemilik harus mengurus Sertipikat Laik Fungsi (SLF) dan Tanda Daftar Gudang (TDG) di Kantor PTSP Kota Administratif setempat. TDG adalah surat tanda daftar yang berlaku sebagai bukti bahwa gudang tersebut telah di daftar untuk dapat melakukan kegiatan sarana distribusi. Setiap perusahaan atau perorangan yang memiliki gudang wajib memiliki TDG. TDG mempunyai masa berlaku 5 (lima) tahun dan wajib diperpanjang 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya masa berlaku TDG.

Untuk pengajuan SLF dan TDG dapat dilakukan secara bersamaan. Adapun persyaratan yang harus dilengkapi untuk mengajukan permohonan mendapatkan SLF dan TDG adalah:

Syarat SLF:

a. Formulir Permohonan
b. Fotokopi KTP pemohon yang masih berlaku
c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
d. Fotokopi akte pendirian badan hukum bagi pemohon berbadan hukum;
e. Fotokopi surat bukti kepemilikan lahan;
f. Surat kuasa penunjuk batas;
g. Fotokopi tanda bukti lunas PBB lahan yang dimohon tahun berjalan;
h. Surat Tanah;
i. Fotokopi KRK;
j. Gambar arsitektur bangunan;
k. SK IMB dan Lampiran Gambar arsitektur bangunan;
l. Gambar arsitektur bangunan dari Direksi Pengawas Bangunan yg dilegalisir;
m. Gambar Konstruksi Bangunan dari Direksi Pengawas Bangunan yg dilegalisir;
n. Gambar Instalasi Bangunan (LAK/LAL/SDP/TDG/TUG) dari Direksi Pengawas bangunan yg dilegalisir.

Syarat TDG:

a. Formulir Permohonan TDG
b. Fotokopi KTP Pemilik/Penanggung Jawab Perusahaan
c. Fotokopi Akte Pendirian Perusahaan dan pengesahan badan hukum (bagi yang berbadan usaha Perseroan Terbatas)
d. Fotokopi IMB Gudang
e. Pasfoto Pemilik/Penanggung Jawab 2 lembar ukuran 4x6 cm
f. Fotokopi SIUP
g. Fotokopi TDP
h. Bukti kepemilikan tanah (bila pengguna milik sendiri).

Dasar Hukum untuk prosedur ini adalah:

1. Pergub DKI Jakarta No.129 Tahun 2012
2. Perda DKI Jakarta No.7 Tahun 2010
3. Pergub Provinsi DKI Jakarta No.57 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Perda No.12 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
4. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No.12 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP)
5. SK BPTSP Propinsi DKI Jakarta No.31 Tahun 2016.

Prosedur 6. Menerima pemeriksaan lapangan dari Tim Teknis KPTSP Kota Administratif

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah mengajukan permohonan untuk memperoleh SLF dan TDG, Tim teknis KPTSP Kota Administratif setempat kemudian mengadakan inspeksi ke lokasi untuk memeriksa kesesuaian data permohonan dengan keadaan lapangan. Inspeksi ini dilakukan oleh tim teknis dari KPTSP Kota Administratif. Setelah inspeksi dilakukan, maka dibuat berita acara pemeriksaan yang ditandatangani oleh pemohon, dan juga Tim Teknis.

Prosedur 7. Mendapatkan Sertipikat Laik Fungsi (SLF) dan Tanda Daftar Gudang (TDG) dari KPTSP Kota Administratif

Waktu : 25 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah dilakukan pemeriksaan lapangan, maka berita acara pemeriksaan lapangan dilanjutkan kepada tim administratif KPTSP untuk kemudian di verifikasi dan disetujui. Selanjutnya Berkas permohonan dan berita acara pemeriksaan lapangan (BAPL) dilanjutkan ke Kepala KPTSP Kota administratif setempat untuk ditandatangani dan dibuat dokumennya. Pemohon kemudian diinformasikan bahwa dokumen SLF dan TDG sudah selesai dan dapat diambil. Dokumen SLF dan TDG dapat diambil dengan menyerahkan tanda bukti pendaftaran.

Prosedur 8. Mendaftarkan gudang untuk PBB Gudang di UPTD Kecamatan*

Waktu : 7 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pendaftaran gudang di UPTD Kecamatan dilakukan untuk melakukan pemutakhiran data terkait Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dengan adanya bangunan baru, maka nilai Pajak Bumi dan Bangunan di lokasi tersebut akan berubah, sehingga diperlukan pendaftaran bangunan baru untuk pemutakhiran PBB.

Syarat yang diperlukan adalah:

1. Surat permohonan tertulis dari Wajib Pajak
2. Fotokopi KTP
3. SPOP dan LSPOP yang terisi benar dan ditandatangani
4. Fotokopi Sertipikat Tanah
5. Surat pernyataan tidak dalam sengketa
6. Surat keterangan lurah
7. Fotokopi IMB.

Prosedur 9. Memperoleh sambungan air dari PT. PAM JAYA*

Waktu : 7 hari
Biaya : Rp 36.320.500,-
Ulasan :
Untuk mendapatkan sambungan air dari PDAM, pemohon mengajukan permohonan ke PDAM Jaya. Persyaratan yang harus dilengkapi adalah sebagai berikut:

a. Fotokopi PBB tahun terakhir
b. Fotokopi KTP
c. SK Usaha/SIUP (bagi pelanggan komersial)

Pemohon kemudian membawa semua berkas permohonan tersebut dan mengisi data pada aplikasi yang disediakan di kantor pelayanan. Kemudian, petugas akan melakukan survei ke lokasi. Pada saat petugas mengunjungi Anda dan proses sambungan baru dapat dilakukan, tanda tangani Surat Pernyataan dan Kesanggupan yang telah disediakan. Dalam waktu paling lambat 5 hari kerja setelah persyaratan dan pendaftaran dilengkapi, petugas akan melakukan pemasangan sambungan pipa dan meter air di rumah Anda (apabila tersedia jaringan pipa di sekitar rumah Anda). Untuk gudang sesuai dengan asumsi, maka biaya pemasangan sambungan air adalah sebesar Rp 36.320.500,-.

Prosedur 10. memperoleh sambungan telepon dari PT. Telkom*

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Paket meliputi sambungan telepon, internet dan TV Kabel yang terintegrasi dengan paket *Indihome*. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi sebagai berikut:

a. Fotokopi Penanggung Jawab/yang dikuasakan
b. Surat Kuasa dari Perusahaan
c. NPWP Perusahaan
d. SITU/SIUP/Izin Gangguan Perusahaan (Tidak Wajib)
e. Mengisi Formulir pemasangan sambungan baru dengan Cap Stempel Perusahaan NPWP.

PT. Telkom akan menjalankan inspeksi lapangan dan kemudian aktivasi sambungan telepon. Inspeksi lapangan ini dilakukan untuk mengecek keberadaan tiang penghubung dan mengukur jarak dari lokasi gudang ke tiang (4 hari setelah pendaftaran). 4 hari setelah pemasangan kabel dan instalasi telepon dilakukan aktivasi dan telepon sudah dapat digunakan. Besaran biaya untuk pemasangan baru adalah terdiri dari:

1. Biaya pemasangan baru sebesar Rp 75.000,-
2. Biaya paket bulanan layanan telepon, internet dan TV kabel sebesar Rp 475.000,-

Total biaya yang harus dibayarkan dalam pemasangan sambungan telepon adalah Rp 550.000,- (Biaya ini dibayarkan pada saat pembayaran bulanan kepada Telkom).

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI DKI JAKARTA

	PROSEDUR	Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pengecekan Keaslian dan Keabsahan Sertipikat Tanah di Kantor BPN Setempat	1	50.000	---
2.	Pembeli membayar BPHTB di loket Bank DKI Jakarta	1	104.253.014	---
3.	Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) di Bank Persepsi	1	54.126.507	---
4.	Penandatanganan akta jual beli tanah di hadapan PPAT	1	21.650.603	---
5.	Pendaftaran hak atas tanah dan bangunan di BPN setempat	14	2.215.060	---
6.	Mengajukan Balik Nama PBB atas Nama Pembeli di Dinas Pelayanan Pajak	14	---	---
	Total Waktu dan Biaya	**31**	**182.295.184**	**---**

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan Sertipikat Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 50.000,-
Ulasan :
Pengecekan keaslian sertipikat tanah dapat diajukan oleh pemohon langsung atau oleh pejabat PPAT ke kantor BPN.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertipikat tanah adalah sebagai berikut:

1. Sertipikat Kepemilikan Tanah (asli);
2. Salinan identitas pemohon atau kuasanya;
3. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sesuai dengan Peraturan Perkaban No.1 tahun 2010, waktu untuk pengecekan sertipikat adalah 1 (satu) hari. Untuk biaya pengecekan sertipikat hanya Rp 50.000,- sebagaimana diatur di dalam PP No.128 Tahun 2015.

Prosedur 2. Pembeli Membayar BPHTB di Loket Bank DKI Jakarta

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 104.253.014,-
Ulasan :
Perda DKI Jakarta No.18 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjelaskan bahwa obyek pajak BPHTB atas hak tanah dan bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak terutang BPHTB terutang dihitung sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli. Besaran BPHTB yang dikeluarkan pembeli adalah 5% Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau (NPOPTKP). Berdasarkan Pasal 5 Perda No.18 Tahun 2010, NPOP untuk jual beli adalah dihitung berdasarkan harga transaksi. Sedangkan Nilai NPOPTKP di DKI Jakarta ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,- Berikut perhitungan pembayaran pajak BPHTB:

Tarif BPHTB
= [5 % x (Nilai Properti – Rp 80.000.000,-)]
= [5 % x (Rp 2.165.060.274– Rp 80.000.000,-)]
= 5 % x Rp 2.085.060.274,-
= Rp 104.253.014,-

Sistem pembayaran BPHTB dilakukan secara *self assesment* sebagaimana dijelaskan di dalam Perda Prov. DKI Jakarta No.18 Tahun 2010. Wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SPTPD (Surat Pemberitahuan Pajak Daerah).

Prosedur 3. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) di Bank Persepsi

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 54.126.507,- (2.5 % dari Nilai Properti)
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga jual tanah, maka PPh dibayarkan oleh penjual ke Bank. Setelah dilakukan pembayaran, penjual mendapatkan bukti pembayaran. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 2.5% dari nilai pengalihan. Hal ini sebagaimana diatur di dalam PP No.34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui Bank Persepsi dan Pos Indonesia yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Perbendaharaan Kementerian Keuangan atas nama Kementerian Keuangan.

Tarif PPh
= 2.5% x Nilai Properti
= 2.5% x Rp 2.165.060.277,-
= Rp 54.126.507,-

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 21.650.603,- (1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 2 dan 5. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli. Dokumentasi tersebut akan mencakup:

a. Sertipikat tanah asli
b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh)
d. Tanda terima pembayaran BPHTB
e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia
f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli
g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual maupun pembeli
h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka
i. *Advise Planning* atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota
j. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dalam Undang-Undang No.30 Tahun 2004 mengatur bahwa honorarium PPAT dengan nilai transaksi di atas Rp 1 Miliar maksimal 1% dari nilai properti. Pada praktiknya, honorarium PPAT ini bergantung pada kesepakatan antara PPAT dengan klien.

Prosedur 5. Mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan di Kantor BPN setempat

Waktu : 14 hari
Biaya : Rp 2.215.060,- (Rp 50.000,- + (0.1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Prosedur ini dilakukan untuk mendaftarkan sertipikat atas nama pembeli baru dan untuk mendapatkan sertipikat atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan

permohonan dan pengambilan akta, pembeli bisa melakukan cek proses berjalannya berkas melalui layanan SMS di 2409 untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Dalam proses balik nama tersebut, Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatanganinya.
Persyaratan yang harus dilampirkan adalah:

a. Mengisi formulir permohonan
b. Surat pengantar pendaftaran akta jual beli dari PPAT
c. Sertipikat hak atas tanah (asli)
d. Akta jual beli (asli)
e. Fotokopi KTP atau identitas diri pembeli dan penjual
f. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai kuasa jika permohonannya dikuasakan
g. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan
h. Bukti pelunasan BPHTB terutang
i. Bukti pelunasan PPH terutang
j. Pernyataan pembeli tentang batasan pemilikan tanah dan penelantaran serta akibat hukumnya
k. Apabila penjual dan pembeli berbadan hukum, dibuktikan dengan melampirkan anggaran dasar dan akta pendirian perusahaan yang disahkan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia)
l. Surat pernyataan calon penerima hak yang menyatakan:
    1) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
    2) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
    3) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1) dan 2) tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *Land Reform;*
    4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan pada 1) dan 2) tidak benar.

Tabel 1. Indeks Kualitas Kontrol Terhadap Bangunan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Kualitas regulasi bangunan (0-2)	2
Kualitas kontrol sebelum konstruksi (0-1)	1
Kualitas kontrol selama konstruksi (0-3)	2
Kualitas kontrol setelah konstruksi (0-3)	3
Regim Keterbatasan dan Asuransi (0-2)	2
Sertifikat Profesional (0-4)	4
TOTAL INDEKS: 14	

Berikut rumus penghitungan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam PP No.128 Tahun 2015.

Tarif = Rp 50.000,- + (0.1 % x Rp 2.165.060.274,-)
= Rp 50.000,- + Rp 2.165.060,-
= Rp 2.215.060,-

Prosedur 6. Mengajukan Balik Nama PBB atas Nama Pembeli di Dinas Pelayanan Pajak

Waktu : 14 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berkenaan dengan perubahan kepemilikan atas nama pemilik baru, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pelayanan Pajak. Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan hak atas tanah tersebut dengan membawa dokumen persyaratan yang dibutuhkan, yakni:

1. Surat permohonan tertulis dari wajib pajak/dikuasakan
2. Fotokopi pemberi kuasa dan penerima kuasa
3. Surat kuasa dari wajib pajak (apabila dikuasakan)
4. SPOP (Surat Pemberitahuan Obyek Pajak) dan LSPOP (Lampiran Surat Pemberitahuan Obyek Pajak) diisi dengan benar, jelas, lengkap dan di tandatangani
5. Fotokopi sertipikat tanah atau bukti kepemilikan lain
6. SPPT PBB-P2 asli tahun berjalan
7. Tidak memiliki tunggakan PBB P2 tahun-tahun pajak sebelumnya
8. Fotokopi akta jual beli/hibah/waris
9. Fotokopi SSPD BPHTB yang sudah disahkan dan divalidasi oleh petugas UPPD
10. Fotokopi IMB/izin penggunaan bangunan

Apabila pemohon sudah mengisi formulir dan melampirkan kelengkapan dokumen persyaratannya dan dinyatakan lengkap dan benar akan diproses ke petugas teknis Dinas Pelayanan Pajak untuk proses verifikasi dan validasi berkas. Apabila dalam verifikasi dan validasi dinyatakan lengkap, maka petugas teknis yang ada di Kecamatan akan melakukan pengecekan lapangan untuk menganalisis kesesuaian bangunan dengan peruntukannya, mengukur titik objek tanah dan menganalisis harga pasaran (wajar atau tidak). Setelah proses pengecekan lapangan selesai, maka berkas akan diproses untuk perubahan pada SPPT PBB.

Tabel 2. Kualitas Administrasi Pelayanan Pertanahan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Ketersediaan Infrastruktur (0-8)	7
Indeks Tranparansi Informasi (0-6)	3,5
Indeks Jangkauan Geografis (0-8)	2
Indeks Resolusi Penyelesaian Sengketa Tanah (0-8)	5,5
TOTAL INDEKS: 18	

KOTA SURABAYA, JAWA TIMUR

MEMULAI USAHA

MEMULAI USAHA DI KOTA SURABAYA				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama Perusahaan di Bank BNI	1	---	---
2.	Mengurus SKDU di Kelurahan setempat untuk persyaratan pendaftaran PT di Kemenkumham oleh Notaris dan juga persyaratan pembuatan NPWP	2	---	600.000
3.	Memperoleh jasa notaris untuk: pemesanan nama PT, pembuatan akta pendirian PT, dan pengesahan akta perusahaan dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia	3	8.000.000	---
4.	Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa notaris melalui bank BNI	1	---	---
5.	Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kantor Pelayanan Pajak	0.5	---	---
6.	Mengajukan permohonan dan memperoleh izin SIUP dan TDP melalui Surabaya *Single Window*	1	---	---
7.	Mengajukan pendaftaran kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan*	0.5	----	---
8.	Melakukan wajib lapor ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja*	1	---	---
Total Waktu dan Biaya		8.5	8.000.000	600.000

Prosedur 1. Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama Perusahaan di Bank BNI

Waktu : 1 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pemohon atau notaris wajib membeli *voucher* untuk memperoleh persetujuan nama melalui Bank BNI. *Voucher* tersebut memuat nomor kode akses bagi pemohon/notaris untuk memesan dan mengecek nama melalui sistem AHU *online*. Berdasarkan PP No.10 Tahun 2015 tentang Perubahan atas PP No.46 tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk pembelian *voucher* pemesanan nama dikenakan biaya Rp 200.000. Biaya yang telah dibayarkan dan nama yang telah dipesan tersebut berlaku untuk jangka waktu paling lama 60 hari terhitung setelah tanggal pembayaran dilakukan. Pemohon dapat melakukan prosedur ini sendiri tanpa bantuan notaris, namun pada umumnya pemohon tetap menggunakan jasa notaris sejak pemesanan nama hingga pengesahan akta perusahaan di Kemenkumham.

Prosedur 2. Mengurus SKDU di Kelurahan setempat untuk persyaratan pendaftaran PT di Kemenkumham oleh Notaris dan juga persyaratan pembuatan NPWP

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) merupakan surat yang berisi keterangan lokasi perusahaan. Surat ini dibutuhkan untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kantor Pajak dan juga sebagai dokumen yang digunakan notaris untuk mendaftarkan perusahaan ke Kemenkumham. Pemohon mengajukan SKDU di Kelurahan dengan membawa persyaratan seperti Fotokopi KTP pendiri, keterangan mengenai lokasi domisili dan kegiatan perusahaan. Secara resmi, tidak ada biaya dalam pengurusan prosedur ini, namun untuk mempercepat pengurusan pemohon membayar biaya tidak resmi hingga Rp 600.000,-.

Prosedur 3. Memperoleh jasa notaris untuk: pemesanan nama PT, pembuatan akta pendirian PT, dan pengesahan akta perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 8.000.000,- (PNBP: 1.580.000,- + *voucher* : Rp 200.000,- +jasa notaris: Rp 6.220.000,-)
Ulasan :
Pada tahap ini, pemohon harus mengunakan jasa notaris karena berdasarkan UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang memiliki kewenangan untuk mengurus Pengesahan Akta Pendirian Usaha. Notaris umumnya menawarkan paket layanan sejak pemesanan

nama hingga mendapatkan pengesahan perusahaan dari Kemenkumham. *Output* prosedur ini adalah:

1. Pemesanan nama perusahaan, sebelum Pemohon melakukan pengecekan nama perusahaan secara *online*, pemohon terlebih dahulu membeli *voucher* pemesanan di Bank BNI dengan membayar sebesar Rp 200.000,-
2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan; Setelah pemohon memesan nama, dilakukan penandatanganan akta pendirian perusahaan dihadapan notaris. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.
3. Mendapatkan pengesahan Surat Keputusan (SK pengesahan) dari Kemenkumham; Berdasarkan UU No.40 Tahun 2007, Akta Pendirian Usaha baru secara hukum dapat dikatakan sah/memiliki kekuatan hukum bila sudah mendapatkan pengesahan dari Kemenkumham. Selanjutnya berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 UU No.40 tahun 2007, (atau Peraturan terkait Jabatan Notaris) yang berhak/memiliki kewenangan untuk mengurus Pengesahan Akta Pendirian Usaha adalah notaris. Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari UU Perseroan Terbatas No.40 Tahun 2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Biaya yang dicantumkan disini adalah biaya jasa notaris atas jasa layanan yang diberikan. Besaran biaya ini berbeda-beda tergantung dari kesepakatan antara notaris dengan pemohon. Umumnya notaris di Kota Surabaya menetapkan sebesar Rp 8.000.000,- untuk pengurusan pengesahan akta sampai memperoleh izin operasional usaha.

Paket layanan jasa notaris:

Voucher pemesanan nama perusahaan
= Rp 200.000,-

PNBP jasa hukum
= Rp 1.580.000,- (Rp 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia–TBNRI)

Jasa layanan notaris
= Rp 6.220.000,-

Total = Rp 8.000.000,-.

Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa notaris melalui Bank BNI

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Prosedur ini merupakan kegiatan untuk membayarkan biaya PNBP pada prosedur 2 yakni proses pengesahan perusahaan di Kemenkumham. Total biaya dalam PNBP ini sebesar Rp 1.580.000,- yang terdiri dari biaya pengesahan badan hukum perseroan sebesar Rp 1.000.000,-, pengumuman perseroan terbatas dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) sebesar Rp 30.000,-, dan pengumuman Perseroan Terbatas dalam Media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia sebesar Rp 550.000,-. Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas–PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No.19 Tahun 2007. Notaris bisa langsung mencetak dokumen SK pengesahan dan SK pengesahan PT tanpa harus meng*upload* bukti pembayaran PNBP.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kantor Pelayanan Pajak

Waktu : 0.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Proses mendapatkan NPWP dapat ditempuh dengan 2 cara yakni dengan mengunjungi kantor Pelayanan Pajak setempat atau dengan cara mendaftar secara *online*. Proses pendaftaran NPWP sebagai berikut:

1. Secara manual: Pemohon mendaftarkan NPWP ke loket pendaftaran Kantor Pelayanan Pajak yang ada di BP2T dengan mengisi formulir pendaftaran Wajib Pajak Badan serta melampirkan dokumen persyaratan seperti fotokopi Akta Pendirian, Surat Keterangan Domisili (SKDU) dari kelurahan, fotokopi NPWP dan KTP Direktur, dan fotokopi pengesahan Kemenkumham (Untuk PT).
2. Secara *online*: Pemohon mengisi formulir pendaftaran yang tersedia di website *ereg.pajak.go.id* atau *djponline.pajak.go.id* dan mengunggah salinan digital (*softcopy*) dokumen persyaratan seperti fotokopi Akta Pendirian atau surat penunjukan dari kantor pusat bagi BUT (Badan Usaha Tetap), Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) dari kelurahan, fotokopi NPWP dan KTP Direktur, dan fotokopi pengesahan Kemenkumham (Untuk PT).

Prosedur 6. Mengajukan permohonan dan memperoleh izin SIUP dan TDP melalui Surabaya *Single Window*

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan Peraturan Wali Kota Surabaya No.2 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, izin SIUP dan TDP bisa diurus secara paket dan elektronik melalui portal *http://ssw.surabaya.go.id* atau mengunduh aplikasi SSW di *playstore (Android)*. Pemohon

akan mengisi formulir secara *online* dan mengunggah dokumen persyaratan sebagai berikut:

1. Fotokopi akta pendirian perusahaan dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang;
2. Fotokopi KTP Pemilik/ Direktur/ Penanggung Jawab Perusahaan dan Pengurus Badan Usaha (Komisaris, pemegang saham, dll);
3. Formulir atau surat permohonan sudah disediakan di aplikasi *ssw.surabaya.go.id*);
4. Pas photo terbaru pemilik/ penanggung jawab/ Direktur perusahaan (foto digital bukan hasil *scan*)
5. Surat pernyataan keabsahan dan kebenaran atas dokumen disertai materai Rp 6.000,- (pencetakan sudah disediakan di aplikasi *ssw.surabaya.go.id*);

SIUP-TDP baru yang telah mendapat pengesahan akan dikirim via *e-mail* dan pemohon dapat mencetak izin tersebut secara mandiri.

Prosedur 7. Mengajukan pendaftaran kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan

Waktu : 0.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan UU No.24 Tahun 2011, pemberi kerja wajib mendaftarkan jaminan sosial tenaga kerjanya. Pendaftaran jaminan sosial tenaga kerja dilakukan di BPJS Ketenagakerjaan sebagai Badan yang ditunjuk pemerintah menjalankan program tersebut. Berikut proses pengajuan kepesertaan (pendaftaran tenaga kerja) di BPJS Ketenagakerjaan:

1. Secara manual: pemohon mengisi formulir F1 (formulir bisa diambil di website) dan mengisi data-data pribadi pemohon, yang datang boleh konsultannya atau pemohon langsung. Kemudian melampirkan dokumen persyaratan lainnya seperti KTP pemilik usaha dan NPWP pemilik usaha.
2. Aplikasi *online*: Pemohon dapat langsung masuk ke data pendaftaran yang ada di aplikasi *online* BPJS, perusahaan mengisi berapa iuran yang akan dibayarkan. Pembayaran dilakukan secara *e-payment* tidak lagi secara *virtual account*. Ada empat bank yang bekerjasama saat ini yaitu Bank BNI, Bank Bukopin, Bank BRI, dan Bank Mandiri. Setelah pembayaran dilakukan, maka kartu kepesertaan BPJS dapat langsung diterbitkan.
3. Pendaftaran *E-Payment*, perusahaan harus mendaftarkan akun dulu pada sistem BPJS dengan *email corporate* kemudian akan mendapatkan nomor kode booking, baru datang ke bank yang ditunjuk untuk membayar iurannya. Dengan *e-payment* ini, BPJS tidak lagi menerima pembayaran secara tunai, transaksi di kantor, tapi semuanya sudah melalui bank yang ditunjuk. Aplikasi *e-payment* yang digunakan dapat melalui *e-banking, sms banking,* dll.

Catatan :
Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya.

Prosedur 8. Melakukan wajib lapor ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan Undang-Undang No.7 tahun 1981 tentang Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan, pengusaha wajib melaporkan secara tertulis setiap tahunnya mengenai kondisi/rencana ketenagakerjaan di perusahaan masing-masing. Dalam prosesnya, pemohon akan mengisi formulir wajib lapor yang telah disediakan oleh Disnaker. Berbagai hal yang dimuat dalam laporan wajib lapor tersebut seperti keadaan perusahaan, keadaan ketenagakerjaan, pengupahan, perlindungan tenaga kerja, dan kesempatan kerja. Setelah menyerahkan berkas isian wajib lapor, maka Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat akan melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon.

Catatan :
Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA SURABAYA				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp.)
1.	Mengajukan dan mendapatkan fotokopi sertipikat tanah yang dilegalisir notaris	1	---	---
2.	Mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) di UPTSA	0.5	---	---
3.	Membayar biaya cetak SKRK di Bank Jatim	1	---	---
4.	Mendapatkan SK SKRK di UPTSA	1	450.000	---
5.	Mengajukan dan mendapatkan dokumen UKL/UPL di Badan Lingkungan Hidup	1	---	---
6.	Mengajukan permohonan IMB di UPTSA	0.5	---	---
7.	Membayar retribusi IMB di Bank Jatim	1	---	---
8.	Mendapatkan SK IMB di UPTSA	4.5	61.336.296	---
9.	Mengajukan dan mendapatkan TDG di UPTSA (*online*)	1.5	---	---
10.	Memperoleh sambungan air oleh PDAM*	5	10.995.382	---
11.	Memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk.*	3	360.000	---
Total Waktu dan Biaya		**15.5**	**73.141.678**	**---**

Prosedur 1. Mengajukan dan mendapatkan fotokopi sertipikat tanah yang dilegalisir notaris

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Tahapan awal untuk pemrakarsa dalam mendapatkan dokumen izin-izin bangunan adalah mendapatkan legalisir fotokopi notaris atas sertipikat kepemilikan lahan. Dokumen ini dibutuhkan untuk mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di UPTSA Kota Surabaya.

Prosedur 2. Mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) di UPTSA

Waktu : 0.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk mendapatkan persetujuan SKRK di Kota Surabaya, pemohon datang ke UPTSA dengan membawa dokumen persyaratan sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta pendirian perusahaan dan/atau perubahannya apabila pemohon badan usaha;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
3. Formulir/Surat Permohonan;
4. Fotokopi Tanda Lunas PBB/SPPT/STTS tahun terakhir;
5. Sertipikat/bukti penguasaan tanah dan/atau bangunan yang telah disahkan oleh pejabat berwenang;
6. Surat Kuasa dengan materai cukup dan Fotokopi KTP Penerima Kuasa (bila pengajuan permohonan dikuasakan kepada orang lain);
7. Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran atas dokumen disertai Materei Rp 6.000,-;
8. Surat kuasa penandatanganan gambar *siteplan* (apabila pemohon mewakilkan kepada orang lain) dan fotokopi KTP penerima kuasa;
9. Surat kuasa penunjukan batas (apabila dalam menunjukkan batas tanah diwakilkan orang lain).

Prosedur 3. Membayar biaya cetak SKRK di Bank Jatim

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk mendapatkan SK SKRK, pemohon akan mendapatkan pemberitahuan biaya retribusi dari UPTSA. Kemudian setelah pemohon membayar retribusi, maka pemohon harus memberikan bukti pembayaran tersebut ke UPTSA untuk nantinya diinformasikan kepada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang. Setelahnya, Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang dapat menerbitkan SK SKRK kepada pemohon.

Prosedur 4. Mendapatkan SK SKRK di UPTSA

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 450.000,-
Ulasan :
Untuk mendapatkan SKRK pemohon diminta untuk datang

ke UPTSA dan mengambil dokumen SKRK tersebut. Terkait biaya retribusi untuk SKRK di Kota Surabaya. berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya No.5 tahun 2012 tentang Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta, Retribusi SKRK yang harus dibayar adalah sebesar Rp 450.000,-. biaya ini berdasarkan jenis peta rencana guna lahan untuk industri/pergudangan dengan ukuran kertas A4, skala 1:1000 dan berwarna.

Prosedur 5. Mengajukan dan mendapatkan dokumen UKL/UPL di Badan Lingkungan Hidup

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan Peraturan Walikota No. 21 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Surabaya No.1 Tahun 2015 Tentang Jenis Usaha dan/atau Kegiatan Yang Wajib Dilengkapi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) Dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL), kegiatan usaha gudang yang memiliki luas 1300 -< 10.000 m2 wajib memiliki dokumen UKL/UPL. UKL/UPL merupakan sebuah dokumen perencanaan penanggungjawab usaha dan/atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup. Adapun persyaratan yang dilampirkan untuk memperoleh persetujuan dokumen lingkungan UKL-UPL, sebagai berikut:

1. Fotokopi KTP
2. Fotokopi Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK)
3. Fotokopi Akta pendirian PT
4. Gambar Denah Lokasi
5. Surat Pernyataan Kebenaran dan Keabsahan Dokumen Lingkungan
6. Berkas-berkas lain yang mendukung kegiatan usaha (SIUP/TDP)

Prosedur 6. Mengajukan permohonan IMB di UPTSA

Waktu : 0.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Tahapan pertama untuk mengurus izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan/pemrakarsa bangunan harus mengajukan permohonan kepada UPTSA atau dapat melalui portal *ssw.surabaya.go.id* dengan menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagai berikut:

a. Fotokopi SKRK;
b. Fotokopi KTP Pemohon yang masih berlaku atau fotokopi akta pendirian badan hukum dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang;
c. Surat kuasa dengan dilampiri fotokopi KTP penerima kuasa (apabila permohonan diajukan oleh orang lain);
d. Surat pernyataan pertanggungjawaban pendirian bangunan;
e. Persyaratan teknis sebagai berikut:

Non Rumah Tinggal:

1) Fotokopi berita acara serah terima administrasi prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial bagi pengembang kawasan industri/pergudangan *estate* sesuai ketentuan yang berlaku;
2) Dokumen Lingkungan, sesuai ketentuan yang berlaku;
3) Gambar rencana teknis bangunan berupa *softcopy* dalam format *Computer Aided Design* (CAD), terdiri dari:
   - Gambar situasi yang sesuai dengan SKRK/IMB Lama/*Site Plan* (skala 1:1.000 atau 1:500);
   - Gambar denah (skala 1:100 atau 1:200);
   - Gambar tampak atas atap(skala 1:100/1:200)
   - Gambar potongan memanjang dan melintang (skala 1:100 atau 1:200);
4) Gambar dan perhitungan struktur untuk bangunan yang meliputi perhitungan struktur yang sudah ditandatangani oleh perencana, dan gambar struktur dan detailnya yang ditandatangani oleh perencana.

Prosedur 7. Membayar retribusi IMB di Bank Jatim

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Untuk mendapatkan SK IMB, pemohon akan mendapatkan pemberitahuan biaya retribusi dari UPTSA. Kemudian setelah pemohon membayar retribusi di Bank Jatim, maka pemohon harus memberikan bukti pembayaran tersebut ke UPTSA untuk nantinya diinformasikan kepada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang. Setelahnya, Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang dapat memproses penerbitan SK IMB.

Prosedur 8. Mendapatkan SK IMB di UPTSA

Waktu : 4.5 hari
Biaya : Rp 61.336.296,-
Ulasan :

Setelah pemohon melunasi pembayaran SK IMB, maka pemohon dapat mengambil berkas SK IMB di UPTSA. Dari pengurusan IMB, adapun biaya retribusi yang harus dibayarkan oleh pemohon yakni retribusi IMB.

Retribusi IMB

Berdasarkan Perda Kota Surabaya No.9 tahun 2013 tentang Perubahan atas Perda Kota Surabaya No.12 tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, perhitungan retribusi IMB sebagai berikut:

Retribusi pembangunan bangunan gedung baru = L x lt x 1,00 x HSbg

Keterangan:

L : luas lantai/bangunan
Lt : indeks terintegrasi

1,00 : indeks bangunan baru
HSbg : Rp 24.000,-

Harga Satuan Bangunan Gedung = Rp 24.000,-
Luas lantai bangunan gedung = 1.300,6 m^2

1. Indeks fungsi sebagai hunian = 3,00
2. Indeks klasifikasi :
   - Kompleksitas: Sederhana = 0,25 x 0,4 = 0,1
   - Permanensi: Permanen = 0,2 x 1,00 = 0,2
   - Resiko Kebakaran: Sedang = 0,15 x 0,70 = 0,105
   - Zonasi Gempa: III / Sedang = 0,15 x 0,4 = 0,06
   - Lokasi: Padat = 0,1 x 1,0 = 0,1
   - Ketinggian Bangunan: Rendah = 0,1 x 0,4 = 0,04
   - Kepemilikan Bangunan: badan usaha = 0,05 x 1,0 = 0,05
3. Indeks waktu penggunaan: tetap = 1.00
4. Indeks terintegrasi: 3,00 x (0,1 + 0,2 + 0,105 + 0,06 + 0,1 + 0,04 + 0,05) x 1 = 1,965
5. Indeks Pembangunan Bangunan baru = 1,00

Retribusi IMB terutang:
= 1.300,6 m^2 x 1,965 x 1,00 x Rp 24.000,-
= Rp 61.336.296,-

Prosedur 9. Mengajukan dan mendapatkan TDG di UPTSA (*online*)

Waktu : 1.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk pengurusan Tanda Daftar Gudang (TDG) di Kota Surabaya, pemohon dapat mengurus melalui portal *http://ssw.surabaya.go.id* atau mengunjungi UPTSA. Adapun dokumen persyaratan yang harus dipenuhi sebagai berikut:

1. Formulir/Surat Permohonan yang ditandatangani diatas materai Rp 6.000,-;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon;
3. Asli dokumen IMB beserta lampiran gambar;
4. Sertipikat/bukti penguasaan tanah dan/atau bangunan yang telah disahkan oleh pejabat berwenang sebagai lokasi Gudang;
5. Fotokopi Ijin Teknis yang dimiliki (seperti SIUP & TDP)
6. Pas Photo terbaru berwarna Pemilik/Pengelola Gudang (ukuran 4 x 6)

Prosedur 10. Memperoleh sambungan air oleh PDAM*

Waktu : 5 hari
Biaya : Rp 10.995.382,-
Ulasan :
Untuk kelengkapan utilitas bangunan, pemohon mengajukan permohonan pemasangan baru untuk sambungan air di PDAM setempat. Untuk memperoleh sambungan baru PDAM, pemohon dapat mengajukan permohonan untuk pemasangan sambungan air di Kantor PDAM setempat. Proses pemasangan sambungan baru dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pemohon akan mengisi formulir pendaftaran dan membawa dokumen persyaratan lainnya seperti KTP pemohon, Kartu Keluarga Pemohon, sertipikat tanah, bukti pelunasan pembayaran PBB terakhir;
2. Petugas lapangan melakukan survei dengan didampingi oleh pemohon untuk mengecek kesesuaian *site plan*;
3. Tim PDAM akan turun lapangan untuk pemasangan jaringan. Setelah menerima bukti pembayaran, petugas PDAM akan melakukan pemasangan sambungan dan meteran air ke lokasi usaha. Pada asumsi ini, biaya sambungan air dikenakan untuk golongan tarif niaga/ruko sebesar Rp 10.995,382,- (biaya ini sudah mencakup pemasangan pipa dan biaya administrasi). Adapun rincian biaya pemasangan sambungan air di Kota Surabaya sebagai berikut:

Komponen biaya	Jika menggunakan paving
Material pipa (diameter 100)	151.451,4
Biaya gali urug	152.478,25
Biaya rekondisi	135.885,65
Total	439.815,3/m
Asumsi lebar gedung (25m)	10.995.382

Catatan:
Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya.

Prosedur 11. Memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk.*

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 360.000,-
Ulasan :
Untuk mendapatkan sambungan telepon, maka pemilik gudang harus mengajukan permohonan paket sambungan melalui kantor Telkom setempat. Pemohon mengisi formulir pemasangan sambungan telepon dengan membubuhkan stempel perusahaan dan menyertakan fotokopi KTP pemohon dan bukti kepemilikan tanah (akta jual beli/akta kepemilikan).

Proses pemasangan baru sambungan telepon ini dilalui dengan mengisi formulir P2B (Permohonan Pemasangan Baru) *Indihome* terlebih dahulu, kemudian dilakukan verifikasi dokumen dan selanjutnya Petugas lapangan akan mengecek keberadaan tiang penghubung dan melakukan pencarian keberadaan jaringan. Waktu yang diperlukan 3 (satu) hari sejak permohonan diajukan sampai memperoleh sambungan telepon. Pemasangan sambungan baru dikenakan biaya sebesar Rp 360.000,- (biaya perbulan+biaya pemasangan+biaya sewa ONT). Biaya ini dibayarkan bersamaan dengan tagihan telepon di bulan pertama.

Catatan:
Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDAFTARKAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN

MENDAFTARKAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA SURABAYA				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp.)
1.	Melakukan pengecekan keabsahan sertipikat kepemilikan tanah ke kantor BPN setempat	3	50.000	---
2.	Pembeli membayar BPHTB di loket Bank Jawa Timur	1	104.503.014	---
3.	Penjual Membayar Pajak Penghasilan (PPh) di Bank Persepsi*	1	54.126.507	---
4.	Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	1	21.650.603	---
5.	Mendaftarkan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kantor BPN setempat	10	2.215.061	---
Total Waktu dan Biaya		**15**	**182.545.185**	**---**

Prosedur 1. Melakukan pengecekan keabsahan sertipikat kepemilikan tanah ke kantor BPN setempat

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 50.000,-
Ulasan :

Pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah dilakukan untuk melihat apakah status tanah dalam status sengketa atau tidak. Pengecekan sertipikat tanah dapat diajukan oleh pemohon langsung atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke kantor BPN Surabaya 1 atau Kantor BPN Surabaya 2. Pengecekan sertipikat ini dapat dilakukan secara *online* atau manual:

a. **Pengecekan secara *online* (PPAT)**
Untuk pengecekan keaslian sertipikat tanah secara online melalui *https://loket.bpn.go.id*. Namun, untuk saat ini pelayanan pengecekan secara *online* di Kota Surabaya hanya dapat diakses oleh PPAT. Tahapan pertama yang harus dilakukan oleh PPAT adalah mengunggah berkas yang dibutuhkan untuk proses pengecekan. Syarat pengecekan sertipikat tanah sebagai berikut:
- Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya
- Surat Kuasa apabila dikuasakan
- Fotokopi identitas pemohon (KTP) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- Sertipikat hak atas tanah/Sertipikat HMSRS
- Surat pengantar dari PPAT untuk kegiatan peralihan/pembebanan hak dengan akta PPAT

Dalam waktu yang bersamaan, BPN juga akan menginformasikan pembayaran PNBP sebesar Rp 50.000,- di Bank Jatim. Hasil pengecekan sertipikat diinformasikan melalui SMS 2409 dan membutuhkan waktu 3-5 hari kerja.

b. **Pengecekan secara manual (Mandiri/ Perorangan)**
Di Kantor BPN Kota Surabaya juga melayani fasilitas pengurusan pengecekan sertipikat tanah secara mandiri/perorangan. Pengecekan ini harus dilakukan oleh pemohon sendiri, karena ada *privilege* (*red carpet*) kepada pemohon untuk dapat mengakses pelayanan lebih cepat. Pengecekan sertipikat tanah secara mandiri hanya membutuhkan dua syarat: Sertipikat Asli Hak atas tanah dan Fotokopi KTP Pemilik. Pelayanan ini dapat diselesaikan dalam waktu 7 jam. Dalam proses menunggu hasil pengecekan sertipikat, pemohon diminta untuk membayar PNBP sebesar Rp 50.000,- di Bank Jatim.

Prosedur 2. Pembeli membayar BPHTB di loket Bank Jawa Timur

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 104.503.014,- (5% dari Nilai Properti)
Ulasan :

Perda Kota Surabaya No.11 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menjelaskan bahwa obyek pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pembayaran BPHTB ini bersifat *self assessment* sehingga pemohon dapat menghitung sendiri nilai properti yang dikenakan pajak, formulir pembayaran BPHTP dapat didapatkan di kantor PPAT atau Kantor Dinas Pendapatan Daerah. Besaran BPHTB yang dikeluarkan pembeli adalah 5% dari nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau (NPOPTKP). Berdasarkan Pasal 6 Ayat (4) Perda Kota Surabaya No.11 Tahun 2010 tentang BPHATB, Nilai NPOPTKP di Surabaya sebesar Rp 75.000.000,-. Berikut perhitungan pajak BPHTB:

Tarif BPHTB
= 5 % x (Nilai Properti – Rp 75.000.000,-)

= 5 % x (Rp 2.165.060.274 - Rp 75.000.000,-)
= 5 % x Rp 2.090.060.274,-
= Rp 104.503.014,-

Prosedur 3. Penjual Membayar Pajak Penghasilan (PPh) di Bank Persepsi*

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 54.126.507,- (2.5 % dari Nilai Properti)
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga jual tanah, maka PPh dibayarkan oleh penjual ke Bank. Setelah dilakukan pembayaran, penjual mendapatkan bukti pembayaran. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 2.5% dari nilai pengalihan hal ini sebagaimana diatur di dalam PP No.34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Tarif PPh
= 2.5 % x Nilai Properti
= 2.5 % x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 54.126.507,-

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 21.650.603,- (1 % dari Nilai Properti)
Ulasan :
Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwilayah kerja di lokasi tanah dan bangunan yang dialihkan setelah dilakukan pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 2 dan 3. Dokumentasi yang perlu disiapkan untuk membuat akta jual beli mencakup:

a) Sertipikat tanah asli
b) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk pembeli (Direktur PT) dan pemohon (Direktur PT)
c) Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk 3 tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama 3 bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
d) Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
e) Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
f) Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kemenkumham;
g) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli;
h) Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
i) Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
j) *Advise Planning* atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
k) Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dalam UU No.30 tahun 2004 mengatur bahwa honorarium notaris dengan nilai transaksi di atas Rp 1 Miliar maksimal 1 % dari nilai properti. Pada praktiknya, honorarium PPAT ini bergantung pada kesepakatan antara PPAT dengan pemohon. Jika berdasarkan asumsi studi besaran biaya PPAT untuk akta jual beli adalah:

Biaya PPAT
= 1 % x Nilai properti
= 1 % x 2.165.060.273,-
= Rp 21.650.603,-

Prosedur 5. Mendaftarkan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kantor BPN

Waktu : 10 hari
Biaya : Rp 2.215.061 (Rp 50.000,- + (0.1 % dari Nilai Properti))
Ulasan :

a. Pengecekan secara *online* (PPAT)
Untuk pendaftaran akta tanah di BPN secara *online* dapat mengakses link *https://loket.bpn.go.id*. Namun, untuk saat ini pelayanan pendaftaran secara *online* di Kota Surabaya hanya dapat diakses oleh PPAT. Tahapan pertama yang harus dilakukan oleh PPAT adalah mengunggah berkas yang dibutuhkan untuk proses pengecekan. Syarat pendaftaran akta tanah sebagai berikut:

- Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- Fotokopi identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;

- Sertipikat asli;
- Untuk perorangan yang keperdataannya tunduk pada hukum perdata dibuktikan dengan penetapan Pengadilan atau yang tunduk pada hukum adat dibuktikan dengan surat pernyataan perubahan nama dari yang bersangkutan diketahui Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat;
- Untuk instansi dibuktikan dengan keputusan pejabat yang berwenang tentang perubahan nama Instansi; atau
- Untuk Badan Hukum dibuktikan dengan akta notaris yang memuat perubahan nama dengan pengesahan dari pejabat yang berwenang

b. **Pengecekan secara manual (Mandiri/ Perorangan)**
Di Kantor BPN Kota Surabaya juga melayani fasilitas pengurusan pengecekan sertipikat tanah secara mandiri/ perorangan. Pengecekan ini harus dilakukan oleh pemohon sendiri, karena ada *privilege* (*red carpet*) kepada pemohon untuk dapat mengakses pelayanan lebih cepat. Pengecekan sertipikat tanah secara mandiri hanya membutuhkan tiga syarat: Sertipikat Asli Hak atas tanah, SK hak milik dan Fotokopi KTP Pemilik. Pelayanan ini dapat diselesaikan dalam waktu 7 jam. Dalam proses menunggu hasil pengecekan sertipikat, pemohon diminta untuk membayar PNBP di Bank Jatim.

Berikut rumus penghitungan pendaftaran akta tanah sebagaimana diatur di dalam PP No.128 Tahun 2015:

Tarif
= Rp 50.000 + (0.1 % x Rp 2.165.060.274,-)
= Rp 50.000 + Rp 2.165.060,-
= Rp 2.215.061,-

Tabel 1. Indeks Kualitas Kontrol Terhadap Bangunan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Kualitas regulasi bangunan (0-2)	2
Kualitas kontrol sebelum konstruksi (0-1)	1
Kualitas kontrol selama konstruksi (0-3)	2
Kualitas kontrol setelah konstruksi (0-3)	2
Kewajiban dan rezim asuransi (0-2)	2
Sertifikasi Profesional (0-4)	4
TOTAL INDEKS: 13	

Tabel 2. Indeks Kualitas Administrasi Pertanahan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Ketersediaan Infrastruktur (0-8)	6
Indeks tranparansi informasi (0-6)	3,5
Indeks Jangkauan Geografis (0-8)	2
Indeks Resolusi Penyelesaian Sengketa Tanah (0-8)	5,5
Keadilan dalam mengakses hak kepemilikan properti	0
TOTAL INDEKS: 17	

KOTA BANDUNG, JAWA BARAT

MEMULAI USAHA

MEMULAI USAHA DI KOTA BANDUNG				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama Perusahaan di Bank BNI	1	---	---
2.	Memperoleh jasa notaris untuk: pemesanan nama, akta pendirian PT, pengesahan akta perusahaan dari kementerian hukum dan HAM	1	7.000.000	---
3.	Membayar PNBP untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank	1	---	---
4.	Mengurus Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) di Kantor Kelurahan setempat	1	---	---
5.	Mendapatkan NPWP Badan di Kantor Pajak setempat	1	---	---
6.	Mengajukan pendaftaran Izin Gangguan (HO) di BPPT Kota Bandung	0.5	---	---
7.	Menjalani pemeriksaan lokasi usaha oleh BPPT untuk mendapatkan Izin Gangguan (HO)	1	---	---
8.	Mendapatkan Izin Gangguan (HO)	2	360.000	---
9.	Mengajukan pendaftaran dan mendapatkan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) di BPPT Kota Bandung	3	---	---
10.	Mengajukan pendaftaran dan mendapatkan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BPPT Kota Bandung	3	---	---
11.	Melakukan pendaftaran BPJS Ketenagakerjaan	1	---	---
12.	Melakukan wajib lapor ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja Kota Bandung*	2	---	---
Total Waktu dan Biaya		**13.5**	**7.360.000**	**---**

Prosedur 1. Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama Perusahaan di Bank BNI

Waktu : 1 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pembelian *voucher* ini merupakan prosedur awal yang harus dilalui ketika pemohon mendaftarkan nama perusahaan. Dalam voucher ini terdapat nomor kode yang digunakan sebagai kunci akses bagi pemohon/notaris untuk pemesanan dan pengecekan nama dalam sistem AHU *online*. Pemohon atau notaris wajib membeli *voucher* untuk memperoleh persetujuan nama melalui Bank BNI. Biaya yang telah dibayarkan dan nama yang telah dipesan tersebut berlaku untuk jangka waktu paling lama 60 hari terhitung setelah tanggal pembayaran dilakukan. Pemohon dapat melakukan prosedur ini sendiri tanpa bantuan notaris, namun pada umumnya pemohon tetap menggunakan jasa notaris sejak pemesanan nama hingga pengesahan akta perusahaan di Kemenkumham. Harga *voucher* yang dibeli oleh pemohon adalah sebesar Rp 200.000,-, hal ini berdasarkan pada Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 2015 tentang Perubahan atas PP No.45 tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Prosedur 2. Memperoleh Jasa Notaris untuk: Pemesanan Nama, Akta Pendirian PT, Pengesahan Akta Perusahaan dari Kementrian Hukum dan HAM

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 7.000.000,- (PNBP: Rp 1.580.000,- + *voucher*: Rp 200.000,- + jasa notaris: Rp 5.220.000,-)
Ulasan :
Notaris umumnya menawarkan paket layanan sejak pemesanan nama hingga mendapatkan pengesahan perusahaan dari Kemenkumham. Tidak sedikit juga notaris yang memberikan paket layanan hingga pengurusan izin operasional usaha. *Output* prosedur ini adalah:

1. Pemesanan nama perusahaan, sebelum Pemohon melakukan pengecekan nama perusahaan secara *online*, pemohon terlebih dahulu membeli *voucher* pemesanan di Bank BNI dengan membayar sebesar Rp 200.000,-

2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan; Setelah pemohon memesan nama, dilakukan penandatanganan akta pendirian perusahaan dihadapan notaris. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris;
3. Mendapatkan pengesahan Surat Keputusan (SK pengesahan) dari Kemenkumham; Berdasarkan UU No.40 Tahun 2007, Akta Pendirian Usaha baru secara hukum dapat dikatakan sah/memiliki kekuatan hukum bila sudah mendapatkan pengesahan dari Kemenkumham. Selanjutnya berdasarkan Pasal 9, 10, 29, dan 30 UU No. 40 Tahun 2007, (atau Peraturan terkait Jabatan Notaris) yang berhak/memiliki kewenangan untuk mengurus Pengesahan Akta Pendirian Usaha adalah notaris. Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari UU PT No.40 Tahun 2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kemenkumham.

Paket layanan jasa notaris:

Voucher pemesanan nama perusahaan
= Rp 200.000

PNBP jasa hukum
= Rp 1.580.000,- (Rp 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI)

Jasa layanan notaris
= Rp 5.220.000,-

Total = Rp 7.000.000,-

Prosedur 3. Membayar PNBP untuk Jasa Hukum ke Kas Negara melalui Bank BNI

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya PNBP pada proses pengesahan perusahaan di Kemenkumham sebagaimana dijelaskan pada prosedur 2. Setelah dilakukan proses penandatanganan akta pendirian, notaris meng*input* data perusahaan ke sistem AHU *online*. Notaris akan membayar biaya-biaya PNBP tersebut ke Bank yang ditunjuk, yaitu BNI. Setelah notaris membayar biaya-biaya PNBP, muncul notifikasi pencetakan dokumen SK pengesahan dan SK pengesahan sudah langsung bisa dicetak oleh notaris. Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas–PT) ditetapkan berdasarkan PP No.38 Tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No.19 Tahun 2007.

Prosedur 4. Mengurus SKDU (Surat Keterangan Domisili Usaha) di Kantor Kelurahan Setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

SKDU merupakan surat yang berisi keterangan lokasi perusahaan. Surat ini dibutuhkan untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kantor Pajak dan pengurusan izin operasional seperti Izin HO, SIUP dan TDP. Pemohon mengajukan SKDU di Kelurahan dengan membawa persyaratan seperti Fotokopi KTP pendiri, dan keterangan mengenai lokasi domisili dan kegiatan perusahaan. Umumnya, dokumen SKDU tersebut akan ditandatangani Kelurahan sebagai pengesahan.

Prosedur 5. Mendapatkan NPWP di Kantor Pajak

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

NPWP dibutuhkan sebagai dokumen syarat pengurusan SIUP dan TDP. Untuk memperoleh NPWP, pemohon cukup datang ke Kantor Pajak Pratama Pelayanan Kota Bandung. Jika pemohon bisa melengkapi semua dokumen yang dipersyaratkan pada saat pengajuan, maka NPWP bisa diperoleh pada hari yang sama (satu hari). Sedangkan untuk kartu NPWP akan dikirimkan melalui pos ke alamat tempat usaha.

Proses pendaftarannya dapat dilakukan secara manual dan *online*, sebagaimana berikut ini:

1. Secara manual: mengisi formulir pendaftaran dan melampirkan dokumen Akta Pendirian Perusahaan, Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU), dan KTP pengurus yang dilengkapi dengan stempel perusahaan sebagai bukti validitas pengajuan oleh badan usaha; Mendaftarkan dokumen tersebut pada kantor pajak setempat.
2. Secara *online*: mengisi formulir pendaftaran di website *ereg.pajak.go.id* atau *djponline.pajak.go.id* dan mengunggah salinan digital (*softcopy*) dokumen persyaratan seperti Akta Pendirian Perusahaan, Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU), dan KTP pengurus yang dilengkapi dengan stempel perusahaan sebagai bukti validitas pengajuan oleh badan usaha.

Prosedur 6. Mengajukan pendaftaran Izin Gangguan (HO) di BPPT Kota Bandung

Waktu : 0.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Pengajuan izin gangguan (HO) menjadi syarat untuk mengurus SIUP dan TDP. Permohonan pendaftaran izin gangguan (HO) dapat diajukan secara *online* melalui website Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung dengan link: *http://bppt.bandung.go.id/izin/*.

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Walikota Bandung No. 265 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Bandung No.495 Tahun 2015 tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan Terpadu, persyaratan untuk mendapatkan Izin gangguan (HO) terdiri dari:

a. Akta notaris pendirian perusahaan lengkap;
b. KTP asli pemilik/direktur;
c. Pernyataan tidak keberatan dari tetangga asli;
d. Keterangan domisili perusahaan asli;
e. Pernyataan kesanggupan memenuhi/menaati ketentuan pelestarian lingkungan;
f. Surat kepemilikan tanah (sertipikat lainnya) jika fotokopi harus legalisir asli;
g. Surat Sewa Tanah/ Persetujuan Pemanfaatan Tanah;
h. Fotokopi pengesahan Anggaran Dasar PT (dari Kemenkumham);
i. Bukti pelunasan PBB tiga tahun terakhir;
j. Bukti Lunas retribusi Pemeriksaan alat pemadam kebakaran.

Prosedur 7. Menjalani pemeriksaan lokasi usaha oleh BPPT untuk mendapatkan Izin Gangguan (HO)

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Setelah pemohon memasukkan berkas permohonan untuk memperoleh izin HO, Tim Teknis dari BPPT akan meneliti secara teknis dan melakukan peninjauan lapangan. Peninjauan lapangan ini dilakukan untuk memeriksa kesesuaian tempat dengan lokasi pembangunan dan untuk perhitungan jumlah retribusi yang akan dibayarkan oleh pemohon. Hasil penelitian akan dituangkan dalam kartu kendali dan membuat rekomendasi penerbitan izin serta membuat penghitungan retribusi. Kehadiran pemohon pada saat pemeriksaan adalah wajib untuk penandatanganan Berkas Acara Pemeriksaan.

Prosedur 8. Mendapatkan Izin Gangguan (HO)

Waktu : 2 hari
Biaya : Rp 360.000,-
Ulasan :

Setelah dilakukan pemeriksaan lapangan, pemohon akan mendapatkan pemberitahuan jumlah retribusi yang harus dibayarkan dan kode pembayaran melalui *Short Message Service* (SMS) ke nomor pemohon. Untuk mendapatkan izin gangguan ini, pemohon harus membayarkan biaya retribusi HO.

Pembayaran dapat dilakukan secara tunai di Bank Jawa Barat. Pembayaran retribusi HO akan diterima oleh Rekening BPPT. Batas waktu pembayaran adalah 7 hari sejak pemohon menerima pemberitahuan melalui SMS. Biaya yang dibutuhkan untuk mendapatkan izin gangguan sudah tertulis dalam Perda Kota Bandung No.19 Tahun 2012 tentang Izin Gangguan dan Retribusi Izin Gangguan dan secara terperinci juga dijelaskan kembali dalam Perwali Bandung No.495 Tahun 2015.

Berikut adalah perhitungan rumus Retribusi Izin Gangguan (HO):

Luas bangunan usaha : 100 M2
Indeks Lokasi : 3 (lokasi tersier)
Indeks gangguan : 2 (gangguan kecil)

Retribusi izin gangguan (HO):

= Luas ruang usaha (m^2) x indeks lokasi x indeks gangguan x tarif dasar
= 100 x 3 x 2 x 600,-
= Rp 360.000,-

Melalui link: *http://bppt.bandung.go.id/web/index.php/kalkulator* Pemda Kota Bandung menyediakan fasilitas bagi pemohon untuk dapat menghitung secara mandiri estimasi besaran retribusi izin gangguan.

Prosedur 9. Mengajukan Pendaftaran dan Mendapatkan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) di BPPT Kota Bandung

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Permohonan pendaftaran Surat Izin Usaha (SIUP) dapat diajukan secara *online* melalui website Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung dengan link: *http://bppt.bandung.go.id/izin/*. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Walikota Bandung No.265 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Bandung No.495 Tahun 2015 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan Terpadu, persyaratan untuk mendapatkan SIUP terdiri dari:

a. KTP Asli Direktur/Pemilik;
b. NPWP;
c. Akta Notaris Pendirian Perusahaan Lengkap;
d. Akta Keterangan Perubahan Perusahaan;
e. Fotokopi Pengesahan Anggaran Dasar PT (dari Menkumham);
f. Fotokopi Izin Gangguan (HO);
g. Neraca Perusahaan;
h. Pas Foto Pengusaha (3x4 cm).

Prosedur 10*. Mengajukan pendaftaran dan mendapatkan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BPPT Kota Bandung

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Permohonan pendaftaran Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dapat diajukan secara *online* melalui website Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung dengan link: *http://bppt.bandung.go.id/izin/*. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Walikota (Perwali) No. 265 Tahun

2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Bandung No.495 Tahun 2015 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan Terpadu, persyaratan untuk mendapatkan TDP terdiri dari:

a. KTP Asli Direktur/Pemilik;
b. NPWP;
c. Akta Notaris Pendirian Perusahaan Lengkap;
d. Fotokopi Izin Teknis;
e. Fotokopi Izin Gangguan/HO;
f. Fotokopi Pengesahan Anggaran Dasar PT (dari Menkumham);
g. Fotokopi SK Pengesahan Badan Hukum.

Catatan:
Prosedur ini simultan dengan prosedur mendapatkan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) di BPPT.

Prosedur 11*. Melakukan Pendaftaran BPJS Ketenagakerjaan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Proses pengajuan kepesertaan (pendaftaran tenaga kerja) di BPJS Ketenagakerjaan, adalah:

1. Secara manual: pemohon mengisi formulir F1 (formulir bisa diambil di website) dan mengisi data-data pribadi pemohon, yang datang boleh konsultannya atau pemohon langsung. Kemudian melampirkan dokumen persyaratan lainnya seperti KTP pemilik usaha dan NPWP pemilik usaha.
2. Aplikasi *online*: Pemohon dapat langsung masuk ke data pendaftaran yang ada di aplikasi *online* BPJS, perusahaan mengisi berapa iuran yang akan dibayarkan. Pembayaran dilakukan secara *e-payment* tidak lagi secara *virtual account*. Ada empat bank yang bekerjasama saat ini yaitu Bank BNI, Bank Bukopin, Bank BRI, dan Bank Mandiri. Setelah pembayaran dilakukan, maka kartu kepesertaan BPJS dapat langsung diterbitkan.
3. Pendaftaran *E-Payment*: perusahaan harus mendaftarkan akun dulu pada sistem BPJS dengan *email corporate* kemudian akan mendapatkan nomor kode *booking*, baru datang ke bank yang ditunjuk untuk membayar iurannya. Dengan *e-payment* ini, BPJS tidak lagi menerima pembayaran secara tunai, transaksi di kantor, tapi semuanya sudah melalui bank yang ditunjuk. Aplikasi *e-payment* yang digunakan dapat melalui *e-banking, sms banking,* dll.

Catatan:
Waktu pengurusan 1 hari kerja sejak dokumen lengkap dimasukkan dan dibayar iuran pertama (*One Day Service*). Hari ini datang, hari ini bayar sebagaimana tercantum dalam standar pelayanan BPJS Ketenagakerjaan (*blue print* pelayanan BPJS)

Prosedur 12*. Melakukan wajib lapor ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja Kota Bandung

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Wajib lapor ketenagakerjaan dapat diajukan secara *online* melalui website Dinas tenaga Kerja Kota Bandung tetapi sebelumnya, pemohon terlebih dahulu datang ke Dinas Tenaga Kerja dan membawa dokumen sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta/SIUP Perusahaan;
2. Surat Kuasa penunjukan admin dengan menerangkan:
   a. Nama Admin (Sesuai Kartu Identitas)
   b. No Kartu Identitas (KTP/ SIM/*Passport*) Admin
   c. Alamat *Email* Perusahaan/Admin;
   d. Daftar Nama Perusahaan yang dikuasakan (jika perusahaan memiliki lebih dari satu cabang di Kota Bandung);
   e. Ditandatangani di atas materai Rp 6.000,- oleh Pemilik/Pengurus Perusahaan dan Cap Perusahaan;
   f. Fotokopi Kartu Identitas Admin yang ditunjuk pada surat kuasa.

Setelah itu pemohon akan diminta untuk membuat akun yang baru melalui link *http://disnaker.bandung.go.id/wajiblapor/* untuk melakukan pendaftaran.

Catatan:
Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur pendaftaran tenaga kerja di BPJS Ketenagakerjaan.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA BANDUNG				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Melakukan pendaftaran untuk mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota (KRK) dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya	0.5	---	---
2.	Menjalani pemeriksaan lokasi untuk pengukuran perencanaan bangunan	1	---	---
3.	Mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota (KRK) dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya	12.5	55.000	---
4.	Mendapatkan pengesahan gambar arsitek/bangunan di Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya	7	---	---
5.	Mendapatkan Izin Lingkungan dan Pengesahan rekomendasi untuk kegiatan wajib Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL).	14	---	---
6.	Melakukan pendaftaran dan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di BPPT Kota Bandung secara *online*	3.5	85.839.600	---
7.	Mengajukan pendaftaran Izin Gangguan (HO) Gudang pada BPPT Kota Bandung	0.5	---	---
8.	Menjalani pemeriksaan lokasi usaha oleh BPPT untuk mendapatkan izin HO	1	---	---
9.	Membayar dan mendapatkan Izin HO di BPPT	2	3.780.000	---
10.	Mendaftarkan gudang (Tanda Daftar Gudang/TDG) di BPPT	0.5	---	---
11.	Menjalani pemeriksaan lokasi Gudang	1	---	---
12.	Mendapatkan Tanda Daftar Gudang (TDG) di BPPT	4	---	---
13.	Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM*	12	3.163.000	---
14.	Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. (Telkom)*	7	---	---
Total Waktu dan Biaya		**55.5**	**92.862.600**	**---**

Prosedur 1. Melakukan pendaftaran untuk mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya

Waktu : 0.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Menurut Peraturan Daerah No.12 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan, Retribusi IMB dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta, KRK diperlukan agar pembangunan gedung tidak menyalahi kebijakan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan oleh pemerintah Kota Bandung. Untuk memperoleh dokumen KRK, pemohon dapat melakukan pendaftaran secara online melalui *http://krk.distarcip.bandung.go.id* ataupun langsung datang ke Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung. Dalam Perda No.12 Tahun 2011, persyaratan untuk yang harus dipenuhi untuk mendapatkan KRK adalah sebagai berikut:

a. Fotokopi KTP bagi pemohon perorangan;
b. Fotokopi akta pendirian badan bagi pemohon yang berbentuk badan;
c. Fotokopi register badan hukum yang telah dilegalisasi oleh Pejabat Departemen Hukum dan HAM yang berwenang bagi pemohon yang berbadan hukum;
d. Fotokopi bukti kepemilikan tanah dan/atau surat tanah yang dilegalisasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat yang berwenang;
e. Denah lokasi lahan/tanah;
f. Gambar rencana tampak (*siteplan*) untuk luas lahan/tanah lebih dari 1.000 m^2 (meter persegi);
g. Fotokopi bukti lunas PBB tahun terakhir.

Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan lokasi untuk pengukuran perencanaan bangunan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Setelah pemohon melakukan pendaftaran KRK dan berkas sudah dianggap lengkap, maka Tim Teknis dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya akan melakukan survei lapangan. Survei ini dilakukan 5 hari setelah permohonan dianggap lengkap. Pengukuran dan perencanaan bangunan

dilakukan oleh tim dari Bidang Perencanaan dan Tata Ruang Distarcip Kota Bandung. Tujuan dari survei ini adalah untuk melakukan verifikasi lokasi bangunan, dan juga memastikan bahwa gambar/*siteplan* yang dibuat pemohon sesuai dengan kondisi lapangan.

Prosedur 3. Mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota (KRK) dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya

Waktu : 12.5 hari
Biaya : Rp 55.000,-
Ulasan :
Setelah proses survei pengukuran dan pengecekan bangunan selesai dilakukan, maka pemohon dapat langsung datang ke Distarcip Kota Bandung untuk membayarkan biaya retribusi cetak peta. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta meliputi biaya pengukuran dan pemetaan, pencetakan peta, serta penggandaan peta dalam skala tertentu, sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 63 Perda No. 12 Tahun 2011 retribusi cetak peta terbagi berdasarkan: (Lihat tabel)

Jenis Peta (ukuran Kertas A4)	Tarif Retribusi per Peta (Rp)	
	Skala 1:1000	Skala 1:5000
a. Peta topografi	5.000	25.000
b. Peta wilayah Kota Bandung	5.000	25.000
c. Peta batas administrasi Kota Bandung	5.000	25.000
d. Peta RUTK Kota Bandung	5.000	25.000
e. Peta RDTRK	5.000	25.000
f. Peta RTRK	5.000	25.000
g. Peta RTBL Kawasan	5.000	25.000
h. Peta Zoning Regulation	5.000	25.000
i. Peta Kawasan Pemukiman	5.000	25.000
j. Peta Kependudukan	5.000	25.000
k. Peta Sosial Ekonomi	5.000	25.000

Pembayaran surat KRK dilakukan di Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung. Untuk KRK dengan bangunan gudang 2 (dua) lantai dapat menggunakan tarif retribusi skala 1:1000, yaitu sebesar Rp 55.000,-.

Prosedur 4. Mendapatkan pengesahan gambar arsitek/ bangunan di Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya

Waktu : 7 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Dokumen gambar rencana teknis ini dibuat oleh pemohon sendiri namun perlu dikonsultasikan dan disahkan oleh Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung. Tujuan dari pengesahan ini adalah untuk melihat kesesuaian bangunan gedung dan ketentuan terkait dengan bangunan di Kota Bandung. Pada penjelasan Pasal 10 ayat (4) Perda No.12 Tahun 2011, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan gambar rencana teknis bangunan meliputi:

a. Gambar rancangan arsitektur, terdiri atas: gambar *site plan*/situasi, denah, tampak, dan gambar potongan;
b. Gambar dan hitungan struktur dan konstruksi;
c. Gambar dan hitungan utilitas bangunan; dan
d. spesifikasi umum finishing bangunan gedung.

Prosedur 5. Mendapatkan izin lingkungan dan pengesahan rekomendasi untuk kegiatan wajib Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL)

Waktu : 14 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Sebelum melalui proses permohonan izin lingkungan, pemohon harus melewati tahapan pengesahan rekomendasi lingkungan, berikut tahapannya:

1) **Rekomendasi Dokumen Lingkungan**
   Terdapat dua tahapan proses yang dilalui untuk pengesahan dokumen rekomendasi lingkungan ini, proses tersebut:
   a. Pendaftaran rekomendasi UKL/UPL dapat dilakukan langsung di Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bandung. Untuk penyusunan dokumen UKL/UPL ini dilakukan sendiri oleh pemohon. Pada tahapan ini pemohon diminta mengisi formulir UKL/UPL dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
      - Identitas pemohon
      - Rencana usaha dan/atau kegiatan
      - Dampak lingkungan yang akan terjadi
      - Program pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup
   b. Pemeriksaan administrasi dan pemeriksaan UKL/ UPL. Pemeriksaan adminstasi ini diantaranya berkaitan dengan kelengkapan persyaratan yang diajukan oleh pemohon. Setelah proses pemeriksaan adminstasi selesai maka tim dari BLH melakukan pemeriksaan UKL/UPL.
2) **Penerbitan Izin Lingkungan**
   Pada dasarnya pengurusan dokumen lingkungan dan izin lingkungan berjalan dalam satu prosedur, namun didalamnya terbagi dalam dua kegiatan. Izin lingkungan diterbitkan bersamaan dengan pengesahan dokumen lingkungan sehingga proses izin lingkungan sudah ada dalam internal BLH.

Prosedur 6. Melakukan Pendaftaran dan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di BPPT Kota Bandung

Waktu : 3.5 hari
Biaya : Rp. 85.839.600,-
Ulasan :

Permohonan pendaftaran IMB dapat diajukan secara online melalui website Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung dengan link: *http://bppt.bandung.go.id/izin*. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Walikota Bandung No.265 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Bandung No.495 Tahun 2015 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan Terpadu, persyaratan untuk mendapatkan IMB terbagi menjadi dua syarat sebagai berikut:

a. Persyaratan Wajib yang terdiri dari:
   1) KTP asli pemohon;
   2) Bukti pelunasan PBB tahun terakhir;
   3) Surat kepemilikan tanah (sertipikat lainnya), jika fotokopi harus dilegalisir;
   4) Surat pemberitahuan tetangga diketahui oleh Rukun Tetangga/ Rukun Warga setempat dan ditembuskan kepada Lurah/Camat setempat;
   5) Keterangan rencana kota (KRK);
   6) Laporan hasil orientasi pengukuran lahan/tanah dari Distarcip Kota Bandung;
   7) Hasil pengukuran lapangan yang disetujui oleh pemohon dan juru ukur;
   8) Gambar rencana/gambar arsitek skala 1:100 atau 1:200 yang disahkan oleh Distarcip Kota Bandung;
   9) Gambar situasi beserta nilai indeks fungsi bangunan gedung yang disahkan oleh Distarcip Kota Bandung.
b. Persyaratan Tambahan
   1) Untuk bangunan dengan luas tanah lebih dari 1000 m persegi (>1000 m2) harus menyertakan gambar *siteplan* yang disahkan oleh Distarcip Kota Bandung;
   2) Untuk bangunan gudang harus menyertakan dokumen lingkungan berupa UKL/UPL;
   3) Akta notaris pendirian perusahaan.

Dalam proses permohonan IMB, diperlukan pemeriksaan lapangan sebagaimana diatur di dalam Perda No.12 Tahun 2011. Namun pada praktik pelaksanaannya pemeriksaan lapangan ini tidak selalu dilakukan melainkan hanya dilakukan untuk kasus-kasus tertentu saja. Berdasarkan Perda No.12 Tahun 2011, tarif retribusi IMB yang harus dibayarkan oleh pemohon adalah sebagai berikut:

Fungsi	: 3.00 (Usaha)
Waktu Penggunaan	: 1,00 (Tetap)
Kompleksitas	: Khusus 0,25 x 1,00 = 0,25
Permanensi	: Permanen 0,20 x 1,00= 0,20
Resiko Kebakaran	: tinggi 0,15 x 1,00= 0,15
Zonasi gempa	: III/sedang 0,15 x 0,40 = 0,06
Lokasi	: Padat 0,10 x 1,00 = 0,10
Tinggi bangunan	: sedang 0,10 x 0,70 = 0,07
Kepemilikan	: badan usaha swasta 0,05 x 1,00 = 0,05
Klasifikasi	: 0,88

Indeks terintegrasi adalah hasil perhitungan perkalian parameter fungsi, waktu penggunaan dan klasifikasi.

Indeks terintegrasi
= 3,00 x 1,00 x 0,88 = 2,64

Retribusi IMB Bangunan Baru:
Retribusi IMB
= Luas BG x Indeks Terintegrasi*) x 1,00 x HS Retribusi
= 1.300,6 m^2 x 2,64 x 1,00 x Rp 25.000,-
= Rp 85.839.600,-

Sebagaimana diatur dalam Perwali Kota Bandung No. 495 Tahun 2015 pasal 21 proses pembayaran retribusi ini dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung. Pembayaran retribusi IMB dapat dilakukan dengan transfer ke rekening BPPT Kota Bandung di Bank Jawa Barat. Besaran retribusi yang dibayarkan akan di informasikan kepada pemohon melalui SMS (*Short Message Service*). Batas waktu pembayaran adalah 7 hari sejak pemohon menerima pemberitahuan melalui SMS.

Setelah melakukan pembayaran retribusi IMB, Bank Jawa Barat otomatis akan memberikan notifikasi ke BPPT bahwa pemohon sudah melakukan pembayaran dan BPPT akan melakukan cetak IMB dan izin akan dikirimkan melalui PT. Pos Indonesia ke alamat pemohon. Sehingga pemohon tidak perlu datang untuk mengambil Izin di BPPT. Waktu yang dibutuhkan pemohon untuk mendapatkan Izin ini adalah 3 hari setelah pemohon melakukan pendaftaran secara *online.*

Prosedur 7. Mengajukan Izin Gangguan (HO) Gudang pada BPPT Kota Bandung

Waktu : 0.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Permohonan pendaftaran izin gangguan (HO) dapat diajukan secara *online* melalui website Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung dengan link: *http://bppt.bandung.go.id/izin*. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Walikota (Perwali) No.265 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Bandung No.495 Tahun 2015 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan Terpadu, persyaratan untuk mendapatkan izin gangguan (HO) terdiri dari:

a. Akta notaris pendirian perusahaan lengkap;
b. KTP asli pemilik/direktur;
c. Pernyataan tidak keberatan dari tetangga asli;
d. Keterangan domisili perusahaan asli;
e. Pernyataan kesanggupan memenuhi/menaati ketentuan pelestarian lingkungan;
f. Surat kepemilikan tanah (sertipikat lainnya) jika fotokopi harus legalisir asli;
g. IMB berikut gambar denah/situasi;
h. Izin lingkungan.

i. Fotokopi pengesahan Anggaran Dasar PT (dari Kemenkumham);
j. Bukti pelunasan PBB tiga tahun terakhir.

Prosedur 8. Menjalani pemeriksaan lokasi usaha oleh BPPT untuk mendapatkan izin HO

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah pemohon memasukkan berkas permohonan untuk memperoleh HO Gudang dan persyaratan sudah dinyatakan lengkap, Tim Teknis dari BPPT akan meneliti secara teknis dan melakukan peninjauan lapangan. Peninjauan lapangan ini dimaksudkan untuk memeriksa kesesuaian tempat dengan lokasi pembangunan gudang. Kehadiran pemohon atau penanggungjawab konstruksi pada saat pemeriksaan adalah wajib untuk penandatanganan berita acara pemeriksaan.

Prosedur 9. Membayar dan mendapatkan Izin Gangguan (HO) di BPPT

Waktu : 2 hari
Biaya : Rp 3.780.000,-
Ulasan :
Sebagaimana dijelaskan di dalam Perda Kota Bandung No.19 Tahun 2012 tentang Izin Gangguan dan Retribusi Izin Gangguan, biaya retribusi yang dibutuhkan untuk mendapatkan Izin HO adalah sebagai berikut:

Luas gudang : 1.300 m^2
Indeks Lokasi : 3 (lokasi tersier)
Indeks gangguan : 3 (sedang)
Tarif dasar untuk luas 100 m^2 : Rp 600,-
Tarif dasar untuk luas 1.200 m^2 : Rp 300,-

Retribusi izin gangguan
= Luas ruang usaha (m^2) x indeks lokasi x indeks gangguan x tarif dasar
= (100 x 3 x 3 x 600) + (1.200 x 3 x 3 x 300)
= Rp 3.780.000,-

Prosedur 10. Mendaftarkan gudang (Tanda Daftar Gudang/TDG) di BPPT

Waktu : 0.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Permohonan pendaftaran Tanda Daftar Gudang (TDG) dapat diajukan secara *online* melalui website Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung dengan link: *http://bppt.bandung.go.id/izin*. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Walikota (Perwali) No.265 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Bandung Nomor 495 Tahun 2015 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan Terpadu, persyaratan untuk mendapatkan Tanda Daftar Gudang (TDG) terdiri dari:
a. KTP asli pemohon;
b. Akta notaris pendirian perusahaan lengkap;
c. NPWP;
d. Fotokopi izin gangguan/HO;
e. Gambar lokasi gudang.

Prosedur 11. Menjalani pemeriksaan lokasi gudang

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk mendapatkan TDG tim teknis dari BPPT biasanya melakukan pengkajian teknis untuk memastikan apakah peruntukan gudang dan juga struktur bangunan sudah sesuai dengan pengajuan dari pemohon. Prosedur ini dilakukan setelah berkas yang diajukan pemohon telah dianggap lengkap. Waktu yang dibutuhkan untuk pemeriksaan lokasi gudang adalah 1 hari. *Output* dari kegiatan ini adalah tersedianya berita acara pemeriksaan lapangan yang akan ditandatangani juga oleh pemohon.

Prosedur 12. Mendapatkan Tanda Daftar Gudang (TDG)

Waktu : 4 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah Tim teknis melakukan pemeriksaan lokasi gudang, maka Tim teknis akan membuat rekomendasi persetujuan untuk penerbitan TDG. BPPT akan mencetak Tanda Daftar Gudang, penandatanganan dan memberikan cap basah. Pemohon akan diberikan informasi bahwa TDG telah selesai dan dokumen tersebut akan dikirimkan ke alamat pemohon melalui jasa PT. Pos Indonesia.

Prosedur 13. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM*

Waktu : 12 hari
Biaya : Rp 3.163.000,-
Ulasan :
Untuk kelengkapan utilitas bangunan, pemohon mengajukan permohonan pemasangan baru untuk sambungan air PDAM. Alur proses permohonan untuk pemasangan baru PDAM adalah:
1. Calon pelanggan datang ke kantor pelayanan PDAM terdekat;
2. Calon pelanggan mengisi berkas verifikasi persyaratan di loket PDAM, meliputi: fotokopi KTP, fotokopi PBB terakhir dan denah/gambar lokasi;
3. PDAM akan melakukan survei ke lokasi pelanggan setelah 3 hari calon pelanggan mengisi berkas verifikasi lengkap ;
4. Tim PDAM memberitahukan jumlah pembiayaan PDAM;
5. Calon pelanggan membayar pemasangan PDAM di loket kantor PDAM;

6. Tim lapangan PDAM memasang sambungan baru selama 6 hari kerja.

Biaya pemasangan baru PDAM untuk bangunan pergudangan adalah sebesar Rp 3.163.000,- (Golongan Niaga Besar III B). Biaya ini adalah biaya dasar dengan standar panjang pipa 6 meter dan diameter ½" termasuk PPN 10%. Waktu keseluruhan untuk pemasangan baru adalah 12 hari kerja.

Catatan:
Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

Prosedur 14. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. (Telkom)*

Waktu : 7 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Paket sambungan meliputi sambungan telepon, internet dan *TV Cable* yang terintegrasi dengan paket *Indihome*. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi adalah sebagaimana berikut ini:

1. Surat permohonan resmi perusahaan dan permintaan layanan yang diminta;
2. Data lokasi pemasangan;
3. Kontak person;
4. Peruntukan kegiatan;

Setelah persyaratan dianggap lengkap, PT. Telkom akan melakukan survei lapangan untuk melihat kesediaan tiang penghubung dan mengukur jarak dari lokasi gudang ke tiang. Besaran biaya dibayarkan mengikuti pembayaran tagihan pertama untuk pemasangan baru yang terdiri dari:

1. Biaya pemasangan baru sebesar Rp 75.000,-
2. Biaya paket bulanan layanan telepon, internet dan TV kabel sebesar Rp 475.000,-

Total biaya yang harus dibayarkan adalah Rp 550.000,- Biaya ini dibayarkan pada saat pembayaran setelah pemakaian di bulan pertama.

Catatan:
Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA BANDUNG				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Melakukan pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat	1	50.000	150.000
2.	Memperoleh persetujuan/validasi atas nilai transaksi jual beli oleh Dinas Pelayanan Pajak	2	---	---
3.	Pembeli membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bank Jawa Barat (BJB)	1	105.253.014	---
4.	Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) di Bank Persepsi*	1	54.126.507	---
5.	Menandatangani akta jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	1	21.650.603	---
6.	Melakukan pendaftaran Hak atas Tanah dan Bangunan di Kantor BPN	30	2.215.060	1.000.000
7.	Mendaftarkan dan mendapatkan SPPT perubahan nama PBB atas nama pembeli di Dinas Pelayanan Pajak	14	---	---
Total Waktu dan Biaya		**49**	**183.295.184**	**1.150.000**

Prosedur 1. Melakukan pengecekan Keaslian dan Keabsahan Sertipikat Tanah di Kantor BPN Setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 50.000,-
Ulasan :
Sebagaimana diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2010, syarat untuk mengajukan permohonan pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah adalah sebagai berikut:

1. Sertipikat Kepemilikan Tanah (asli);
2. Salinan identitas pemohon atau kuasanya;
3. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sesuai dengan Peraturan Perka BPN No.8 tahun 2016, waktu untuk pengecekan sertipikat adalah 1 (satu) hari. Untuk biaya pengecekan sertipikat hanya Rp 50.000,- sebagaimana diatur di dalam PP No.128 Tahun 2015.

Catatan:
Pada umumnya, pemohon atau PPAT untuk mempercepat pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di kantor BPN menambah biaya tidak resmi kurang lebih Rp 150.000,-

Prosedur 2. Memperoleh Persetujuan/Validasi atas Nilai Transaksi Jual Beli oleh Dinas Pelayanan Pajak

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Sebelum pembeli membayar BPHTB, pemohon wajib memperoleh persetujuan/validasi atas nilai transaksi jual beli oleh Dispenda untuk kemudian oleh petugas teknis dilakukan pendataan dan inspeksi lapangan. Dokumen persyaratan yang dibawa adalah sebagai berikut:

a. Surat permohonan;
b. Draft Akta Jual Beli (AJB);
c. Fotokopi KTP penjual dan pembeli ;
d. Fotokopi surat tanah;
e. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
f. Fotokopi pembayaran PBB (tidak ada tunggakan);
g. Mengisi blanko SSPD BPHTB;
h. Surat kuasa WP bagi yang dikuasakan.

Prosedur 3. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bank Jawa Barat (BJB)

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 105.253.014,- (5% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Perda Kota Bandung No.20 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah menjelaskan bahwa objek pajak BPHTB atas hak tanah dan bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Besaran BPHTB yang dikeluarkan pembeli adalah 5% dari nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak atau (NPOPTKP). Berdasarkan Pasal 44 Perda No.20 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, Nilai NPOPTKP di Bandung sebesar Rp 60.000.000,-. Berikut perhitungan pembayaran pajak BPHTB:

Tarif BPHTB
= [5 % x (Nilai Properti – Rp 60.000.000,-)]
= [5 % x (Rp 2.165.060.274 – Rp 60.000.000,-)]
= 5 % x Rp 2.105.060.274,-
= Rp 105.253.014,-

Catatan:
Dasar pengenaan BPHTB adalah dari NJOP yang dilihat berdasarkan nilai transaksi yang disepakati. Jika nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

Prosedur 4. Penjual Membayar Pajak Penghasilan (PPh) di Bank Persepsi

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 54.126.507,- (2.5% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga jual tanah, maka PPh dibayarkan oleh penjual ke Bank. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 2,5% dari nilai pengalihan hal ini sebagaimana diatur di dalam PP No.34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Tarif PPh
= 2.5% x Nilai Properti
= 2.5% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 54.126.507,-

Catatan:
Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

Prosedur 5. Menandatangani Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 21.650.603,- (1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 2 dan 5. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli. Dokumentasi tersebut akan mencakup:

a. Sertipikat tanah asli
b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Dalam prakteknya, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB 3 tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama 3 bulan terakhir. Meskipun dalam prakteknya kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir

untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh pada Prosedur 2)
d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan HAM
f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli
g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli
h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka
i. *Advise Planning* atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota
j. Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam Undang-undang No.30 Tahun 2004 mengatur bahwa honorarium PPAT dengan nilai transaksi di atas Rp 1 Miliar maksimal 1% dari nilai properti. Pada praktiknya, honorarium PPAT ini bergantung pada kesepakatan antara PPAT dengan klien

Prosedur 6. Mendaftarkan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kantor BPN setempat

Waktu : 30 hari
Biaya : Rp 2.215.060,- (Rp 50.000,- + (0.1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Prosedur ini dilakukan untuk mendaftarkan sertipikat atas nama pembeli baru dan untuk mendapatkan sertipikat atas nama pembeli. Dalam proses balik nama tersebut, Kantor BPN setempat akan mengganti nama pemilik sebelumnya dengan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatanganinya. Persyaratan yang harus dilampirkan adalah:
a. Mengisi formulir permohonan;
b. Surat pengantar pendaftaran akta jual beli dari PPAT;
c. Sertipikat hak atas tanah (asli);
d. Akta jual beli (asli);
e. Fotokopi KTP atau identitas diri pembeli dan penjual;
f. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai kuasa jika permohonannya dikuasakan;
g. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
h. Bukti pelunasan BPHTB terutang;
i. Bukti pelunasan PPH terutang;
j. Pernyataan pembeli tentang batasan pemilikan tanah dan penelantaran serta akibat hukumnya;
k. Apabila penjual dan pembeli berbadan hukum, dibuktikan dengan melampirkan anggaran dasar dan akta pendirian perusahaan yang disahkan Menteri Hukum dan HAM);
l. Surat pernyataan calon penerima hak yang menyatakan:
   1) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
   2) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
   3) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1) dan 2) tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *Landreform*;
   4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan pada 1) dan 2) tidak benar.

Berikut rumus penghitungan pendaftaran akta tanah sebagaimana diatur di dalam PP No.128 Tahun 2015.

Tarif
= Rp 50.000,- + (0.1% x Rp 2.165.060.274,-)
= Rp 50.000,- + Rp 2.165.060,-
= Rp 2.215.060,-

Catatan:
Proses pengurusan prosedur ini dapat diselesaikan lebih cepat, jika pemohon membayar biaya tidak resmi sebesar Rp 150.000,- s/d Rp 1.000.000,-

Prosedur 7. Mendaftarkan dan mendapatkan SPPT perubahan nama PBB atas nama pembeli di Dinas Pelayanan Pajak

Waktu : 14 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berkenaan dengan perubahan kepemilikan atas nama pemilik baru, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut. Persyaratan ganti nama PBB:
1. Surat permohonan;
2. Fotokopi SPPT PBB;
3. Fotokopi sertipikat/surat tanah;
4. Fotokopi tanda lunas PBB 5 tahun terakhir;
5. Fotokopi KTP;
6. Fotokopi SSPD BPHTB;
7. Mengisi dan menandatangani SPOP (Surat Pemberitahuan Obyek Pajak) dan LSPOP (Lampiran Surat Pemberitahuan Obyek Pajak);
8. Surat kuasa bagi yang dikuasakan;
9. Surat Keterangan Tanah dari Lurah;
10. Bukti Perolehan atau Pengalihan Objek Pajak.

Apabila dalam verifikasi dan validasi dinyatakan lengkap, maka berkas akan diproses untuk perubahan pada SPPT

PBB. Namun ketika dalam proses validasi tersebut dicurigai kebenaran datanya, maka petugas akan melakukan pengecekan lapangan untuk menganalisis kesesuaian bangunan dengan peruntukannya, mengukur titik objek tanah dan menganalisis harga pasaran (wajar atau tidak).

Tabel 1. Indeks Kualitas Kontrol Terhadap Bangunan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Kualitas regulasi bangunan (0-2)	2
Kualitas kontrol sebelum konstruksi (0-1)	1
Kualitas kontrol selama konstruksi (0-3)	1
Kualitas kontrol setelah konstruksi (0-3)	3
Rezim keterbatasan dan asuransi (0-2)	2
Sertifikasi profesional (0-4)	4
TOTAL INDEKS: 13	

Tabel 2. Indeks Kualitas Administrasi Pertanahan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Ketersediaan infrastruktur (0-8)	3
Indeks tranparansi informasi (0-6)	0
Indeks jangkauan geografis (0-8)	0
Indeks resolusi penyelesaian sengketa tanah (0-8)	5,5
Keadilan dalam mengakses hak kepemilikan properti	0
TOTAL INDEKS: 8,5	

KOTA DENPASAR, BALI

MEMULAI USAHA

MEMULAI USAHA DI KOTA DENPASAR				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama perusahaan di Bank BNI	1	---	---
2.	Memperoleh jasa notaris: pemesanan nama, memperoleh format standar akta pendirian perusahaan, mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan, pengesahan akta perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia	3	7.500.000	---
3.	Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum (prosedur dua) ke kas negara melalui bank.	1	---	---
4.	Mengurus dan mendapatkan Surat Keterangan Tempat Usaha di Kelurahan/ Kepala Desa	3	---	---
5.	Mendapatkan NPWP Badan Usaha di Kantor Pajak	1	---	---
6.	Mengajukan permohonan paket izin SITU/HO, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BPPTSP dan PM Kota Denpasar	1	---	---
7.	Menerima Inspeksi Lapangan atas Permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	1	---	---
8.	Mendapatkan dokumen SITU/HO, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BPPTSP dan PM Kota Denpasar	12	819.000	---
9.	Melakukan Pendaftaran Tenaga Kerja ke BPJS Ketenagakerjaan	1	----	---
10.	Melakukan wajib lapor tenaga kerja ke Dinas Tenaga Kerja dan Sosial (Disnakersos) Kota Denpasar*	2	---	---
Total Waktu dan Biaya		**25**	**8.319.000**	**---**

Prosedur 1. Pembelian Voucher untuk Pemesanan Nama Perusahaan di Bank BNI

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pembelian *voucher* ini merupakan prosedur awal yang harus dilalui ketika pemohon mendaftarkan nama perusahaan. Dalam *voucher* ini terdapat nomor kode yang digunakan sebagai kunci akses bagi pemohon/notaris untuk pemesanan dan pengecekan nama dalam sistem AHU *online*. Pemohon atau notaris wajib membeli *voucher* untuk memperoleh persetujuan nama melalui Bank BNI. Biaya yang telah dibayarkan dan nama yang telah dipesan tersebut berlaku untuk jangka waktu paling lama 60 hari terhitung setelah tanggal pembayaran dilakukan. Pemohon dapat melakukan prosedur ini sendiri tanpa bantuan notaris, namun pada umumnya pemohon tetap menggunakan jasa notaris sejak pemesanan nama hingga pengesahan akta perusahaan di Kemenkumham. Harga *voucher* yang dibeli oleh pemohon adalah sebesar Rp 200.000,-, hal ini berdasarkan pada Berdasarkan PP No.10 Tahun 2015 tentang Perubahan atas PP No.45 Tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Prosedur 2. Memperoleh Jasa Notaris: Pemesanan nama, memperoleh format standar akta pendirian perusahaan, mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan, pengesahan akta perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 7.500.000,-
Ulasan :
Pada tahap ini, pemohon harus mengunakan jasa notaris karena berdasarkan UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang memiliki kewenangan untuk mengurus Pengesahan Akta Pendirian Usaha. Notaris umumnya menawarkan paket layanan sejak pemesanan

nama hingga mendapatkan pengesahan perusahaan dari Kemenkumham. *Output* prosedur ini adalah.

1. Pemesanan nama perusahaan, sebelum pemohon melakukan pengecekan nama perusahaan secara *online*, pemohon terlebih dahulu membeli *voucher* pemesanan di Bank BNI dengan membayar sebesar Rp 200.000,-
2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan; Setelah pemohon memesan nama, dilakukan penandatanganan akta pendirian perusahaan dihadapan notaris. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.
3. Mendapatkan pengesahan Surat Keputusan (SK pengesahan) dari Kemenkumham; Berdasarkan UU No.40 Tahun 2007, Akta Pendirian Usaha baru secara hukum dapat dikatakan sah/memiliki kekuatan hukum bila sudah mendapatkan pengesahan dari Kemenkumham. Selanjutnya berdasarkan Pasal 9,10,29 dan 30 UU No.40 Tahun 2007, (atau Peraturan terkait Jabatan Notaris) yang berhak/memiliki kewenangan untuk mengurus Pengesahan Akta Pendirian Usaha adalah notaris. Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari UU Perseroan Terbatas No.40 Tahun 2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Paket layanan jasa notaris:

Voucher pemesanan nama perusahaan
=Rp 200.000,-

PNBP jasa hukum
=Rp 1.580.000,- (Rp 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI)

Jasa layanan notaris
= Rp 5.720.000,-

Total = Rp 7.500.000,-

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum (prosedur dua) ke kas negara melalui bank

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini adalah untuk pembayaran PNBP untuk prosedur 2. Pasca penandatanganan akta pendirian, notaris akan menginput data perusahaan ke sistem AHU *online*. Setelah data diinput dengan benar, maka akan muncul notifikasi perintah pembayaran PNBP. Notaris membayar biaya-biaya PNBP tersebut ke BNI. Setelah notaris membayar biaya PNBP, muncul notifikasi pencetakan dokumen SK pengesahan. SK pengesahan tersebut dapat langsung dicetak oleh notaris tanpa harus meng*upload* bukti pembayaran PNBP. Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas–PT) ditetapkan berdasarkan PP No.38 Tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No.19 Tahun 2007.

Prosedur 4. Mengurus dan Mendapatkan Surat Keterangan Tempat Usaha di Kelurahan/Kepala Desa

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Sebelum memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perusahaan, perusahaan harus mendapatkan Surat Keterangan Tempat Usaha dari Kelurahan/Kepala Desa setempat. Terkait proses untuk memperoleh SKTU. Untuk mendapatkan SKTU kelurahan/kepala desa tidak mengenakan beban biaya. Adapun syarat yang harus dilampirkan untuk memperoleh Surat Izin Tempat Usaha dari Kelurahan adalah:

1. Fotokopi Akte Pendirian Perusahaan;
2. KTP Penanggung jawab Perusahaan.

Prosedur 5. Mendapatkan NPWP Badan Usaha di Kantor Pajak

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
NPWP dibutuhkan sebagai dokumen syarat pengurusan SIUP dan TDP. Pengurusan NPWP ini dapat dilakukan secara paket di Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat. Untuk memperoleh NPWP, pemohon cukup datang ke Kantor Pajak Pratama Pelayanan Kota Denpasar.

Syarat yang harus disiapkan adalah sebagai berikut:

a. Fotokopi KTP Direktur;
b. Fotokopi Akte Pendirian;
c. Surat Izin Tempat Usaha dari kelurahan/Surat Keterangan Tempat Usaha (SKTU);
d. NPWP Pribadi Pendiri.

Prosedur 6. Mengajukan Permohonan Paket Izin SITU/HO, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BPPTSP dan PM Kota Denpasar

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak Ada biaya
Ulasan :
Untuk memperoleh SITU/HO, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP), pemohon mengajukan permohonan ke BPPTSP dan PM Kota Denpasar. Adapun persyaratan untuk memperoleh

SITU/HO, SIUP dan TDP adalah:

1. Formulir Permohonan Paket SITU/HO, SIUP/TDP Bermaterai Rp 6.000,-;
2. Formulir Surat Pernyataan Kebersediaan ikut program BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan (Syarat Umum Untuk Semua Izin Usaha);
3. Salinan KTP/Keterangan Domisili/Surat Keterangan Kewarganegaraan (bagi WNA);
4. Salinan NPWP Perusahaan;
5. Salinan IMB beserta Gambar;
6. Salinan Bukti Pemilikan dan Penguasaan Tanah (Fotokopi Sertipikat/Pipil/SPPT);
7. Surat Kontrak/Sewa menyewa bagi yang menyewa bangunan;
8. Rekomendasi Amdal atau UKL/UPL dari instansi teknis bagi usaha dan atau kegiatan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan;
9. Salinan Akte Pendirian Perusahaan yang telah disahkan Menkumham bagi yang berbadan hukum (untuk pengajuan Baru lampirkan menkumham asli dan Fotokopi rangkap 5);
10. Formulir TDP Baru (Bagi Pemohon TDP);
11. Pas Foto 3 X 4 (4 Lembar), Ditambah Pas Foto 4 X 6 (3 Lembar) Latar Belakang Merah;
12. MAP *Snecter* plastik sesuai jumlah modal usaha (Merah/Kecil, Biru/Menengah, Kuning/Besar).

Prosedur 7. Menerima Inspeksi Lapangan atas Permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Untuk mendapatkan dokumen Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) pemohon harus menerima inspeksi yang dilakukan oleh BPPTSP dan PM Kota Denpasar. Inspeksi ini dilakukan pada saat SIUP diajukan pertama kali dalam rangka untuk memeriksa kebenaran lokasi usaha dan kesesuaian bangunan usaha terhadap standar arsitektur Bali (Pergub Bali No.5 Tahun 2005). Adapun proses inspeksi dilakukan pada hari ke 2/3/4 pasca permohonan SIUP diajukan di BPPTSP dan PM Kota Denpasar. Pemeriksaan dilakukan dalam waktu 1 (satu) hari dan membutuhkan tanda tangan pemohon dalam berita acara pemeriksaannya.

Prosedur 8. Mendapatkan dokumen SITU/HO, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BPPTSP dan PM Kota Denpasar

Waktu : 12 hari
Biaya : Rp 819.000,-
Ulasan :

Setelah mengajukan permohonan dan dilakukan inspeksi, maka kemudian tahap berikutnya pemohon mengambil paket izin SITU/HO, SIUP dan TDP pada loket pelayanan perizinan BPPTSP dan PM di gedung pelayanan Graha Sewaka Dharma. Waktu mendapatkan paket izin ini dapat diambil dalam jangka waktu selama 12 hari. Perhitungan retribusi HO berdasarkan Perda No.15 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Gangguan. Perhitungan retribusi yang dikenakan adalah sebagai berikut:

Retribusi Izin HO
= IM x ITK x ILTU x IK x IL xIG X Tr

Keterangan:

IM = Indeks Modal
ITK = Indeks Tenaga Kerja
ILTU = Indeks Luas Tempat Usaha
IK = Indeks Kawasan
IL = Indeks Lokasi
IG = Indeks Gangguan
TR = Tarif Retribusi (Rp 175.000,-)

Untuk pendirian Perseroan Terbatas (PT) sesuai dengan asumsi studi, maka perhitungannya adalah sebagai berikut:

Modal : Rp 444.860.800,- (Indeks 2,0)
Luas : 100 m² (Indeks 1)
Tenaga Kerja : 10-50 Orang (Indeks 1,3)
Gangguan : Kecil (Indeks 1)
Lokasi : Jalan Lokal (Indeks 1)
Kawasan : Perdagangan, Jasa/Pariwisata (Indeks 1,8)

Maka Perhitungan Formulasi adalah:
Retribusi HO
= 2,0 (IM) x 1,3 (ITK) x 1 (ILTU) x 1,0 (IG) x 1 (IL) x 1,8 (IK) x Rp. 175.000,-
= Rp 819.000,-

Prosedur 9. Melakukan Pendaftaran Tenaga Kerja ke BPJS Ketenagakerjaan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan UU No.24 Tahun 2011 Pemberi Kerja secara bertahap wajib mendaftarkan dirinya dan Pekerjanya sebagai Peserta kepada BPJS sesuai dengan program Jaminan Sosial yang diikuti. Pendaftaran tenaga kerja dilakukan ke BPJS Ketenagakerjaan sebagai Badan yang ditunjuk pemerintah menjalankan program jaminan sosial. Berikut proses pengajuan kepesertaan (pendaftaran tenaga kerja) di BPJS Ketenagakerjaan:

1. Secara manual: pemohon mengisi formulir F1 (formulir bisa diambil di website) dan mengisi data-data pribadi pemohon, yang datang boleh konsultannya atau pemohon langsung. Kemudian melampirkan dokumen persyaratan lainnya seperti KTP pemilik usaha dan NPWP pemilik usaha.
2. Aplikasi *online*: Pemohon dapat langsung masuk ke data pendaftaran yang ada di aplikasi online BPJS, perusahaan mengisi berapa iuran yang akan dibayarkan. Pembayaran dilakukan secara *e-payment*

tidak lagi secara *virtual account*. Ada empat bank yang bekerjasama saat ini yaitu Bank BNI, Bank Bukopin, Bank BRI, dan Bank Mandiri. Setelah pembayaran dilakukan, maka kartu kepesertaan BPJS dapat langsung diterbitkan.

3. Pendaftaran *E-Payment*: perusahaan harus mendaftarkan akun dulu pada sistem BPJS dengan *email corporate* kemudian akan mendapatkan nomor kode booking, baru datang ke bank yang ditunjuk untuk membayar iurannya. Dengan *e-payment* ini, BPJS tidak lagi menerima pembayaran secara tunai, transaksi di kantor, tapi semuanya sudah melalui bank yang ditunjuk. Aplikasi *e-payment* yang digunakan dapat melalui *e-banking, sms banking,* dll.

Catatan:
Waktu pengurusan 1 hari kerja sejak dokumen lengkap dimasukkan dan dibayar iuran pertama (*One Day Service*). Hari ini datang, hari ini bayar sebagaimana tercantum dalam standar pelayanan BPJS Ketenagakerjaan (*blue print* pelayanan BPJS).

Prosedur 10. Melakukan wajib lapor tenaga kerja ke Dinas Tenaga Kerja dan Sosial Kota Denpasar*

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Disnaker melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon akan kembali ke kantor untuk mengambil fotokopi resmi bukti pendaftaran ketenagakerjaan tersebut. Untuk perusahaan yang memiliki tenaga kerja kurang dari 50, proses verifikasi dapat dilakukan secara langsung di tempat. Syarat yang harus disertakan oleh perusahaan pendaftar adalah:

1. Fotokopi pengesahan akte dari Kemenkumham;
2. Fotokopi SIUP;
3. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan;
4. Fotokopi slip gaji terendah;
5. Fotokopi pengesahan peraturan perusahaan/PKB.

Catatan:
Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA DENPASAR

PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp.)
1.	Mendapatkan Surat Penyanding dari Kepala Banjar Dinas	1	---	1.500.000
2.	Mengajukan permohonan untuk mendapatkan rekomendasi Usaha Pengelolaan Lingkungan/Usaha Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) dari Badan Lingkungan Hidup (BLH) Kota Denpasar	15	---	---
3.	Mendapatkan Ijin Lingkungan dari BPPTSP dan PM Kota Denpasar	5	---	---
4.	Mengajukan permohonan memperoleh Izin Tata Ruang dari Dinas Tata Ruang Kota Denpasar	1	---	---
5.	Mengajukan permohonan untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Persetujuan Prinsip Membangun (PPM) di BPTSP dan PM Kota Denpasar	1	---	---
6.	Menerima Inspeksi dari tim teknis terpadu	1	---	---
7.	Memperoleh Paket Ijin: IMB dan PPM dari BPPTSP dan PM Kota Denpasar	12	37.587.340	---
8.	Memperoleh Paket Ijin: SITU/HO dan TDG dari BPPTSP dan PM Kota Denpasar	14	1.370.880	---
9.	Memperoleh Sambungan Air dari PDAM Kota Denpasar*	10	1.392.000	---
10.	Memperoleh Sambungan Telepon dari PT. Telkom*	4	---	---
Total Waktu dan Biaya		**40**	**40.350.220**	**1.500.000**

Prosedur 1. Mendapatkan Surat Penyanding dari Kepala Banjar Dinas

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Sebelum mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB), pemohon harus mendapatkan surat penyanding. Prosedur ini tidak memiliki dasar hukum dan menjadi praktik perizinan di Kota Denpasar. Surat penyanding adalah surat persetujuan dari kepala desa/banjar dinas yang memuat persetujuan atas bangunan yang akan dibangun di lokasi tersebut. Ada biaya tidak resmi untuk surat penyanding ini. Besaran biaya tersebut bervariasi, tergantung kesepakatan pemohon dengan Kepala Banjar Dinas. Kisaran besaran adalah Rp 1.000.000,- s.d Rp 1.500.000,-.

Prosedur 2. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan rekomendasi Usaha Pengelolaan Lingkungan/Usaha Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) dari Badan Lingkungan Hidup (BLH) Kota Denpasar.

Waktu : 15 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Sebagai salah satu persyaratan untuk mendapatkan IMB di Kota Denpasar, dibutuhkan dokumen lingkungan. Untuk klasifikasi bangunan usaha dengan luasan diatas 500 m^2, diwajibkan untuk memiliki rekomendasi UKL/UPL dari BLH Kota Denpasar. Pemohon mengajukan permohonan di loket BLH di gedung Sewaka Dharma. BLH kemudian memberikan persetujuan dan rekomendasi atas dokumen UKL/UPL yang diajukan. Persyaratan untuk mendapatkan persetujuan ini adalah:

a. Formulir permohonan;
b. Dokumen UKL/UPL yang disediakan oleh pemohon;
c. Fotokopi KTP Pemohon;
d. Salinan Akta Pendirian Perusahaan;
e. Sket lokasi pembangunan.

Setelah pemohon mengajukan permohonan untuk rekomendasi UKL/UPL, maka akan dilakukan inspeksi lapangan untuk memeriksa kesesuaian dokumen dengan kenyataan di lapangan. Dasar hukum prosedur ini adalah Perda No.11 Tahun 2015 tentang Perlindungan dan Pengelolaan LH dan Perwali No.19 Tahun 2013.

Prosedur 3. Mendapatkan Ijin Lingkungan dari BPPTSP-PM Kota Denpasar

Waktu : 5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah mendapatkan rekomendasi atas UKL/UPL dari BLH, kemudian pemohon harus mendapatkan izin lingkungan dari BPTSP-PM Kota Denpasar. Untuk mendapatkan izin lingkungan di BPPTSP-PM Kota Denpasar, pemohon harus menyertakan dokumen-dokumen berikut ini:

a. Salinan KTP Pemohon;
b. Rekomendasi UKL/UPL dari BLH;
c. Salinan Dokumen Kepemilikan lahan;
d. Salinan Akta Pendirian Perusahaan;
e. Salinan NPWP Perusahaan;
f. Map jepit hijau.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan memperoleh Izin Tata Ruang dari Dinas Tata Ruang Kota Denpasar

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Izin tata ruang adalah rekomendasi tata ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Ruang Kota Denpasar. Prosedur ini digunakan untuk memastikan posisi lokasi pembangunan. Untuk memastikan posisi ini, akan di lakukan pemeriksaan ke peta tata ruang Kota Denpasar. Pemohon juga dapat menyediakan data lokasi berdasarkan koordinat di GPS, untuk mempermudah proses verifikasi lokasi. Jika lokasi pembangunan sudah sesuai dengan kawasan peruntukan.

Prosedur 5. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Persetujuan Prinsip Membangun (PPM) di BPPTS Kota Denpasar

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berdasarkan Perda No.6 Tahun 2001, seluruh bangunan di Kota Denpasar harus memiliki IMB. IMB di kota Denpasar sangat penting untuk menjaga nilai adat budaya. Sehingga, terdapat ketentuan-ketentuan yang sangat berkaitan dengan nilai kearifan lokal budaya masyarakat bali. Dalam proses pengurusan IMB, juga dilakukan pengurusan Persetujuan Prinsip Membangun (PPM) yang pada prinsipnya, dengan keberadaan PPM tersebut pembangun dibolehkan memulai proses konstruksi secara prinsip.

Persyaratan yang harus diserahkan untuk mendapatkan permohonan IMB dan PPM adalah:

1. Gambar (4 Set) : Gbr. Denah Lokasi, Gbr. *Site Plan* & Denah Plan, Gbr. Denah Bangunan, Gbr. Tampak Depan & tampak samping, Gbr. Detail pagar depan (disertai *Softcopy* Gambar)
2. Rekomendasi Tata Ruang/Izin Tata Ruang dari Dinas Tata Ruang.
3. Rekomendasi UKL/UPL dari BLH
4. Surat Pernyataan melakukan sosialisasi keberadaan perusahaan yang disediakan sendiri oleh Pemohon
5. Surat Pernyataan Kesanggupan untuk menyelesaikan permasalahan (Disediakan oleh pemohon)
6. Formulir permohonan bermaterai Rp 6.000,-
7. Salinan Bukti Pemilikan Tanah (Fotokopi Sertipikat/ Pipil/SPPT)

8. Salinan Akte Pendirian Perusahaan yang telah disahkan Menkumham bagi yang berbadan hukum (untuk pengajuan Baru lampirkan menkumham asli dan Fotokopi rangkap 5)
9. Salinan KTP/Keterangan Domisili.
10. Salinan bukti pelunasan PBB tahun terakhir.
11. Surat Pernyataan Penyanding.

Prosedur 6. Menerima Inspeksi dari Tim Teknis Terpadu

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Setelah permohonan disampaikan kepada BPTSP Kota Denpasar, maka pemohon akan menerima pemeriksaan dari tim teknis terpadu yang terdiri dari BPTSP Kota Denpasar, Dinas Tata Ruang dan Perumahan, serta BLH Kota Denpasar. Pemeriksaan ini dihadiri oleh pemohon dan pemohon harus menandatangani Berita Acara Pemeriksaan (BAP). Pemeriksaan bangunan gedung juga berkaitan dengan pemeriksaan atas arsitektur khas Bali sebagaimana tercantum di dalam Pergub Bali No.5 Tahun 2005. Inspeksi dilakukan selambat-lambatnya 1 minggu setelah permohonan diterima oleh BPTSP-PM.

Prosedur 7. Memperoleh Paket ijin: IMB dan PPM dari BPPTSP-PM Kota Denpasar

Waktu : 12 hari
Biaya : Rp 37.587.340,-
Ulasan :

Setelah menerima pemeriksaan dari tim teknis terpadu, Berita Acara akan diteruskan kepada *Back Office* BPPTSP-PM Kota Denpasar. Berdasarkan berita acara pemeriksaan ini, akan dilakukan evaluasi data di Bidang Pelayanan dan Bidang Verifikasi. Jika terdapat ketidaksesuaian dari hasil pengecekan lapangan dengan permohonan yang diajukan, maka permohonan akan ditolak dan berkas dikembalikan kepada Pemohon. Biaya untuk memperoleh IMB adalah retribusi IMB yang dihitung berdasarkan indeks terintegrasi, Luas Bangunan, dan Fungsi Bangunan. Adapun tarif dasar untuk mendapatkan PPM, tidak ada biaya yang perlu dikeluarkan oleh pemohon (Lihat Tabel Rincian Retribusi Bangunan Gedung dibawah)

Prosedur 8. Memperoleh Paket Ijin HO dan Tanda Daftar Gudang (TDG) dari BPPTSP-PM Kota Denpasar

Waktu : 14 hari
Biaya : Rp 1.370.880,-
Ulasan :

BPPTSP-PM Kota Denpasar, menyediakan layanan paket ijin perdagangan dengan Paket Ijin HO dan TDG sebagai salah satu bentuk layanan. Dasar hukum dari layanan ini adalah Peraturan Walikota Denpasar No. 22 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Bidang Perizinan. Untuk mendapatkan paket ijin ini, pemohon harus melengkapi persyaratan yaitu:

1. Formulir permohonan bermaterai 6000
2. Salinan KTP Pemohon
3. Salinan NPWP Perusahaan/Perorangan
4. Salinan IMB beserta gambar
5. Salinan dokumen penguasaan atas tanah (SHM/ Sewa/ Jual Beli)
6. Salinan pelunasan PBB tahun terakhir
7. Ijin lingkungan bagi usaha dan atau kegiatan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan
8. Salinan Akte Pendirian dari Notaris dan Surat Keputusan Pengesahan Badan Hukum dari Kemenkumham bagi Perseroan Terbatas.
9. Salinan Ijin Usaha dan TDP
10. Pas Foto 3 x 4 = 4 lembar dan 4 x 6 = 4 lembar (latar merah)
11. Map Jepit berwarna oranye

Biaya yang dikeluarkan untuk prosedur 8 adalah retribusi Ijin Gangguan (HO). Perhitungan retribusi HO berdasarkan Perda No. 15 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Gangguan. Perhitungan retribusi yang dikenakan adalah sebagai berikut:

Retribusi Izin HO = IM x ITK x ILTU x IK x IL xIG X Tr

RINCIAN RETRIBUSI BANGUNAN GEDUNG

Jenis : **Gedung Baru**
Luas Bangunan Gedung : 1.300 m²

Perhitungan Index Terintegrasi

Fungsi:	0.25 x 0.40	= 0.100	**Kompleksitas**	: Sederhana	**Waktu Penggunaan 1.00**
3 (Usaha)	0.20 x 1.00	= 0.200	**Permanensi**	: Permanen	Lebih dari 3 tahun
	0.15 x 0.70	= 0.105	**Resiko Kebakaran**	: Sedang	
	0.15 x 0.00	= 0.000	**Zonasi Gempa**	: Rendah	
	0.10 x 0.70	= 0.070	**Lokasi**	: Sedang	
	0.10 x 0.40	= 0.040	**Ketinggian**	: Rendah (Lt. 1-4)	
	0.05 x 1.00	= 0.050	**Kepemilikan**	: BU Swasta	
	Total	= 0.565			

Basemen/bagian bangunan diatas/bawah permukaan air, prasarana & sarana umum? **Tidak ada (1.00)**

Nilai Index Terintegrasi : 3 x 0.565 x 1.00 x 1.00 = 1.7
Tarif Retribusi Bangunan : 1300.60 x 1.70 x 1.00 x Rp 17.000,- = **Rp 37.587.340,-**

Keterangan:
IM = Indeks Modal
ITK = Indeks Tenaga Kerja
ILTU = Indeks Luas Tempat Usaha
IK = Indeks Kawasan
IL = Indeks Lokasi
IG = Indeks Gangguan
TR = Tarif Retribusi (Rp 175.000,-)

Untuk gudang sesuai dengan asumsi studi, maka perhitungannya sebagai berikut:
Modal : Rp 495.000.000,-
Luas : 1.300,6 m²
Tenaga Kerja : Lebih dari 60 Orang
Gangguan : Kecil
Lokasi : Jalan Lokal
Kawasan : Perdagangan, Jasa atau Pariwisata

Maka Perhitungan Formulasi adalah:
Retribusi HO
= 2,0 (IM) x 1,36 (ITK) x 1,6 (ILTU) x 1,0 (IL) x 1,8 (IK) x 1,0 (IG) x Rp 175.000,-
= Rp 1.370.880,-

Prosedur 9. Memperoleh Sambungan Air dari PDAM Kota Denpasar*

Waktu : 10 hari
Biaya : Rp 1.392.000,-
Ulasan :
Untuk memperoleh sambungan air, maka pemohon harus datang ke Gedung Graha Sewaka Dharma (Gedung Pelayanan Terpadu), kemudian mengajukan permohonan sambungan air PDAM. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah:
a. Lampirkan Fotokopi KTP/SIM 1 lembar;
b. Lampirkan Rekening Listrik/Rencana Daya Listrik;
c. Formulir permohonan (pemohon juga diminta menggambar secara sederhana di formulir permohonan sket situasi lokasi pemasangan).

Setelah mengajukan permohonan kemudian dilakukan inspeksi lapangan pada besok harinya oleh pegawai teknis PDAM dalam rangka melihat jarak lokasi dengan sambungan jalur pipa PDAM. Setelah itu, jika permohonan sesuai dengan kondisi lapangan dan dekat dengan sambungan jalur pipa PDAM maka proses penyambungan pipa PDAM ke bangunan gudang dapat dilakukan selama waktu 10 hari.

Prosedur 10. Memperoleh Sambungan Telepon dari PT. Telkom*

Waktu : 4 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk mendapatkan sambungan telepon, pemilik gudang harus mengajukan permohonan paket sambungan melalui kantor plasa Telkom setempat. Paket sambungan meliputi sambungan telepon, internet dan *TV Cable* yang terintegrasi dengan paket *Indihome*. Adapun persyaratannya:
a. Fotokopi Penanggung Jawab/yang dikuasakan;
b. Surat Kuasa dari Perusahaan;
c. NPWP Perusahaan;
d. SITU/SIUP/HO Perusahaan (Tidak Wajib);
e. Mengisi Formulir pemasangan sambungan baru dengan Stemple Perusahaan NPWP.

Besaran biaya untuk pemasangan baru terdiri dari:
1. Biaya pemasangan baru sebesar Rp 75.000,-
2. Biaya paket bulanan layanan telepon, internet dan TV *Cable* sebesar Rp 475.000,-

Catatan:
Total biaya yang harus dibayarkan dalam pemasangan sambungan telepon adalah Rp 550.000,- (Biaya ini dibayarkan pada saat pembayaran bulanan kepada Telkom).

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA DENPASAR

	PROSEDUR	Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp.)
1.	Pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di Kantor BPN	2	50.000	50.000
2.	Penjual melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) di Bank Persepsi	1	54.126.507	---
3.	Pembeli membayar BPHTB di Loket Dispenda di Gedung Pelayanan Terpadu*	1	105.253.013	---
4.	Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	1	21.650.603	---
5.	Mendaftarkan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli	38	2.215.061	---
	Total Waktu dan Biaya	**42**	**183.295.184**	**50.000**

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu : 2 hari
Biaya : Rp 50.000,-
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No.1 Tahun 2010 persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertipikat tanah adalah sebagai berikut:

a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon/kuasanya. Formulir ini memuat tentang identitas diri, luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon;
b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
c. Fotokopi KTP dan kuasa apabila dikuasakan;
d. Sertipikat hak atas tanah;
e. Bukti PBB
f. Surat pengantar dari PPAT untuk kegiatan peralihan/ pembebanan hak dengan akta PPAT.

Proses pengecekan sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, waktu penyelesaian pengecekan sertipikat tanah adalah 1 hari. Untuk biaya pengecekan sertipikat ini Rp 50.000,-.

Catatan:
Notaris untuk pengurusan ini meminta biaya sebesar Rp 300.000,-

Prosedur 2. Penjual melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) di Bank Persepsi

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 54.126.507,- (2.5% x nilai pengalihan)
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga jual tanah, maka PPh dibayarkan oleh penjual ke Bank. Setelah dilakukan pembayaran, penjual mendapatkan bukti pembayaran. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 2.5% dari nilai pengalihan hal ini sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah No.34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui Bank Persepsi dan Pos Indonesia yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Perbendaharaan Kementerian Keuangan atas nama Kementerian Keuangan.

Tarif PPh
= 2.5% x Nilai Properti
= 2.5% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 54.126.507,-

Prosedur 3. Pembeli membayar BPHTB di Loket Dispenda di Gedung Pelayanan Terpadu*

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 105.253.013,- (5% x (nilai pengalihan – 60.000.000))
Ulasan :
Pembeli membayar BPHTB ke loket pembayaran Dinas Pendapatan Daerah Kota Denpasar. Pembayaran ini bisa dilakukan dalam waktu 1 hari. Adapun kelengkapan administrasi dibutuhkan adalah sebagai berikut:

a) Formulir permohonan;
b) Fotokopi KTP Wajib Pajak;
c) Fotokopi KTP Pembeli dan Penjual;
d) Fotokopi SK atau Sertipikat (HM/HGB/HGU);
e) Fotokopi SPPT PBB Tahun Terhutang;
f) Fotokopi Bukti Lunas PBB Tahun Terhutang;
g) Fotokopi Kartu Keluarga Pembeli;
h) Surat Pernyataan Bermeterai;
i) Surat Kuasa Bermeterai (bila dikuasakan);
j) Foto Objek Pajak;
k) Harga transaksi.

Pembeli membayar BPHTB sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) – (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Perda Kota Denpasar No.7 Tahun 2010, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 60.000.000. Kemudian tata cara perhitungan BPHTB berdasarkan asumsi studi adalah:

Tarif BPHTB
= [5 % x (Nilai pengalihan – Rp 60.000.000,-)]
= [5 % x (Rp 2.165.060.274– Rp 60.000.000,-)]
= 5 % x Rp 2.105.060.273,-
= Rp 105.253.013,-

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 21.650.603,- (1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 2 dan 5. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli. Dokumentasi tersebut akan mencakup:

a. Sertipikat tanah asli;
b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Dalam prakteknya, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB 3 tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama 3 bulan

terakhir. Meskipun dalam prakteknya kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;

c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh pada Prosedur 2);
d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 5);
e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.
f. NPWP pihak penjual dan pembeli
g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli
h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka
i. *Advise Planning* atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota
j. Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam UU No.30 tahun 2004 mengatur bahwa honorarium PPAT dengan nilai transaksi di atas Rp 1 Miliar maksimal 1% dari nilai properti.

Honorarium Notaris
= Rp. 2.165.060.274,- x 1% = Rp. 21.650.602,-

Prosedur 5. Mendaftarkan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Kantor BPN Setempat

Waktu : 38 hari
Biaya : Rp 2.215.060,27,- (Rp 50.000,- + (0.1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Setelah kepemilikan tanah beralih kepada pemilik baru, maka dilakukan pendaftaran akta tanah pada kantor BPN setempat atas nama Pembeli. Untuk melakukan pendaftaran ini, pemohon harus melengkapi berkas permohonan dengan dokumen berikut:

1. Sertipikat Kepemilikan Tanah;
2. Fotokopi KTP Pemilik Baru;
3. Akta Jual beli.

Dasar hukum dari prosedur ini adalah Perka BPN No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan PP No.13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada BPN. Berikut rumus penghitungan pendaftaran akta tanah sebagaimana diatur di dalam PP No.128 Tahun 2015.

Tarif = Rp 50.000,- + (0.1 % x Rp 2.165.060.274,-)
= Rp 50.000,- + Rp 2.165.060,-
= Rp 2.215.060,-

Tabel 1. Indeks Kualitas Kontrol Terhadap Bangunan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Kualitas regulasi bangunan (0-2)	2
Kualitas kontrol sebelum konstruksi (0-1)	1
Kualitas kontrol selama konstruksi (0-3)	0
Kualitas kontrol setelah konstruksi (0-3)	0
Kewajiban dan rezim asuransi (0-2)	2
Sertifikasi Profesional (0-4)	4
TOTAL INDEKS: 9	

Tabel 2. Indeks Kualitas Administrasi Pertanahan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Ketersediaan Infrastruktur (0-8)	1
Indeks tranparansi informasi (0-6)	4,5
Indeks Jangkauan Geografis (0-8)	0
Indeks Resolusi Penyelesaian Sengketa Tanah (0-8)	5,5
Keadilan dalam mengakses hak kepemilikan properti	0
TOTAL INDEKS: 11	

KOTA MANADO, SULAWESI UTARA

MEMULAI USAHA

MEMULAI USAHA DI KOTA MANADO				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama Perusahaan di Bank BNI	1	---	---
2.	Memperoleh jasa notaris untuk: pemesanan nama, akta pendirian PT, pengesahan akta perusahaan dari kementrian hukum dan HAM	2	7.500.000	---
3.	Membayar PNBP untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank persepsi	1	---	---
4.	Mengurus Surat Keterangan Domisili (SKD) di Kelurahan setempat	1	---	---
5.	Memperoleh NPWP di Kantor Pajak setempat	1	---	---
6.	Mengurus Surat Keterangan Fiskal di Dispenda Kota Manado	1	---	---
7.	Melakukan pendaftaran ke BPJS Ketenagakerjaan	1	---	---
8.	Mengajukan dan mendapatkan surat Izin Gangguan (HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BP2T	3	1.100.000	---
9.	Mengurus Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja dan Sosial Kota Manado*	1	---	---
Total Waktu dan Biaya		**11**	**8.600.000**	**---**

Prosedur 1. Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama Perusahaan di Bank BNI

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk pembelian *voucher* pemesanan nama dikenakan biaya Rp 200.000,-. Biaya yang telah dibayarkan dan nama yang telah dipesan tersebut berlaku untuk jangka waktu paling lama 60 hari terhitung setelah tanggal pembayaran dilakukan. Pemohon dapat melakukan prosedur ini sendiri tanpa bantuan notaris.

Prosedur 2. Memperoleh Jasa Notaris untuk: Pemesanan Nama, Akta Pendirian PT, Pengesahan Akta Perusahaan dari Kementrian Hukum dan HAM

Waktu : 2 hari
Biaya : Rp 7.500.000,- (PNBP: Rp 1.580.000,- + *voucher*: Rp 200.000,- + jasa notaris: Rp 5.720.000,-)
Ulasan :
Setelah pemohon memesan dan mendapatkan nama, selanjutnya pemohon meminta jasa notaris untuk mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan, membuat Akta Pendirian Perusahaan sesuai format standar, dan mendapatkan pengesahan Akta Pendirian Perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

***Output* prosedur ini adalah:**

- ✓ Pemesanan nama perusahaan: Untuk mendapatkan nama perusahaan, pemohon membeli *voucher* pemesanan nama seharga Rp 200.000,- melalui Bank BNI
- ✓ Penandatanganan akta pendirian perusahaan: Biaya yang dibutuhkan pembuatan akta pendirian perusahaan sebesar Rp 5.720.000,-
- ✓ Mendapatkan pengesahan Surat Keputusan (SK pengesahan) dari Kemenkumham: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, akta pendirian usaha baru sah secara hukum bila sudah mendapatkan pengesahan dari Kemenkumham. Biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan SK Pengesahan adalah untuk pengesahan badan hukum perseroan sebesar Rp 1.000.000,-, untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) sebesar Rp 30.000,- dan untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI) sebesar Rp 550.000,-

Prosedur 3. Membayar PNBP untuk Jasa Hukum ke Kas Negara melalui Bank Persepsi

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini adalah untuk pembayaran PNBP pada prosedur 2. Pasca penandatanganan akta pendirian, notaris akan meng*input* data perusahaan ke sistem AHU *online*. Setelah data di *input* dengan benar, maka akan muncul notifikasi perintah pembayaran PNBP. Notaris atau pemohon membayar biaya-biaya PNBP tersebut ke BNI. Setelah notaris membayar biaya PNBP, muncul notifikasi pencetakan dokumen SK pengesahan. SK pengesahan tersebut dapat langsung dicetak oleh notaris tanpa harus meng*upload* bukti pembayaran PNBP.

Prosedur 4. Mengurus Surat Keterangan Domisili (SKD) di Kelurahan Setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
SKD menjadi salah satu dokumen persyaratan dalam pengurusan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perusahaan. Syarat pengurusan SKD adalah pemohon wajib membawa fotocopy bukti bayar PBB terakhir.

Prosedur 5. Memperoleh NPWP di Kantor Pajak setempat

Waktu : 1 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
NPWP perusahaan dibutuhkan sebagai persyaratan dalam permohonan SIUP/TDP perusahaan. Pemohon mengajukan permohonan di KPP Manado. Jika persyaratan lengkap, proses mendapatkan NPWP hanya membutuhkan waktu 1 (satu) hari. Adapun dokumen yang dipersyaratkan adalah SKD, Akta Pendirian Perusahaan, fotokopi kartu identitas pemilik/pemimpin perusahaan. Kantor Pajak sudah memiliki aplikasi *E-Registration*, tetapi hanya untuk proses pendaftaran. Sementara dokumen yang dipersyaratkan tetap mendatangi langsung KPP.

Prosedur 6. Mengurus Surat Keterangan Fiskal di Dispenda Kota Manado

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Surat Keterangan Fiskal (SKF) adalah surat yang diterbitkan oleh Dispenda Kota Manado yang berisi keterangan mengenai pemenuhan kewajiban Wajib Pajak untuk pembayaran Pajak Reklame, Pajak Air Tanah, dan Retribusi Kebersihan. SKF menjadi salah satu dokumen persyaratan dalam pengurusan SIUP TDP. Pengurusan surat ini dilakukan di Dispenda Kota Manado. Pemohon diharuskan untuk membayar pajak dan retribusi sebagai berikut:

1. Pajak Reklame: Rp 400.000 ,-
2. Pajak Air Tanah: Rp 63.000,-
3. Retribusi Kebersihan: Rp 70.000,-

Prosedur 7. Melakukan pendaftaran ke BPJS Ketenagakerjaan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pendaftaran tenaga kerja dilakukan ke BPJS Ketenagakerjaan sebagai Badan yang ditunjuk pemerintah menjalankan program jaminan sosial. Berikut proses pengajuan kepesertaan (pendaftaran tenaga kerja) di BPJS Ketenagakerjaan:

1. Secara manual: pemohon mengisi formulir F1 (formulir bisa diambil di website) dan mengisi data-data pribadi pemohon, yang datang boleh konsultannya atau pemohon langsung. Kemudian melampirkan dokumen persyaratan lainnya seperti dokumen izin usaha (SIUP, SITU, TDP). Akta pengesahan PT tidak perlu dilampirkan.
2. Aplikasi *online*: Pemohon dapat langsung masuk ke data pendaftaran yang ada di aplikasi *online* BPJS, perusahaan mengisi berapa iuran yang akan dibayarkan. Iuran tersebut meliputi berapa Jaminan Kecelakan Kerja (JKK), Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kematian Kerja (JKK), setelah masuk ke Data RC (Rekening Koran) BPJS maka sistem di BPJS akan meng*update* data perusahaan yang masuk tersebut. Dengan data tersebut, maka terbentuklah iuran yang wajib dibayarkan oleh perusahaan. Pembayaran dilakukan secara *e-payment* tidak lagi secara *virtual account*.
3. Pendaftaran *E-Payment*: perusahaan harus mendaftarkan akun dulu pada sistem BPJS dengan *email corporate* kemudian akan mendapatkan nomor kode booking, baru datang ke bank yang ditunjuk untuk membayar iurannya. Dengan *e-payment* ini, BPJS tidak lagi menerima pembayaran secara tunai, transaksi di kantor, tapi semuanya sudah melalui bank yang ditunjuk. Aplikasi *e-payment* yang digunakan dapat melalui *internet banking*, *sms banking*, dll.

Prosedur 8. Mengajukan dan mendapatkan Surat Izin Tempat Usaha (SITU), Surat Izin Gangguan (HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BP2T

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 1.100.000,-
Ulasan :
Pemohon mengajukan SITU/HO/SIUP/TDP secara paralel (paket) di BP2T. Proses pengurusan ini membutuhkan waktu 3 hari kerja dan tanpa dipungut biaya kecuali untuk retribusi yang dibayar sendiri oleh pemohon di Bank

Sulut Go. Perhitungan retribusi HO dilakukan oleh Bagian Pembangunan Pemkot Manado dan diserahkan ke BP2T untuk penerbitan SKRD-nya.

a. Adapun persyaratan HO adalah: (a) Formulir Permohonan Izin; (b) Fotokopi KTP Pemohon; (c) akta Pendirian Usaha bagi yang berbadan hukum; (d) Fotokopi status kepemilikan serta surat lainnya yang menunjukkan bukti penguasaan atas persil/tempat yang digunakan; (e) Pasfoto ukuran 3x4 (dua lembar); (f) Surat pemberitahuan ke tetangga; (g) Surat penunjukan pimpinan;

b. Sedangkan Persyaratan SIUP dan TDP: (a) Formulir Permohonan; (b) Fiskal Tahun Berjalan; (c) SITU dan HO; (d) Akte Pendirian Perusahaan; (e) NPWP; (f) KTP; (g) Pas Foto (3x4);

c. Sementara persyaratan SITU adalah (a) Fotokopi KTP; (b) Fotokopi Akte Perusahaan (yang berbadan hukum); (c) Fotokopi penunjukan pimpinan; (d) Fotokopi Sertipikat Tanah; (e) Fotokopi IMB; (f) Pas Foto 3x4, 2 lembar; (g) Fotokopi kontrak sewa menyewa/keluasan pakai; (h) Surat pemberitahuan tetangga; (i) Formulir Permohonan; (j) Dokumen lain yang diperlukan:

d. Berdasarkan Peraturan Daerah No.5 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, Tarif Retribusi HO: Luas tempat Usaha x Indeks Kawasan Tempat Usaha x Tarif Retribusi.

Jika melihat asumsi studi dan berdasarkan ketentuan Perda tersebut, maka biaya yang dikeluarkan dalam pengajuan izin gangguan adalah sebagai berikut:

Luas Tempat Usaha : 100 m2
Tarif retribusi : Rp 5.500,-/m²
Indeks kawasan (untuk perdagangan) : 2

Retribusi HO = 100 x 5.500,- x 2
= Rp 1.100.000,-

Prosedur 9. Mengurus Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja dan Sosial Kota Manado

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Proses pengurusan wajib lapor tenaga kerja di Disnaker Kota Manado sbb: Pemohon mengisi formulir wajib lapor ketenagakerjaan di Disnaker Kota Manado. Yang wajib dilapor adalah jumlah tenaga kerja, kualifikasi pendidikan, gaji tertinggi dan terendah, dan BPJS Ketenagkerjaan. Pengurusan BPJS Ketenagarjaan bisa dilakukan secara simultan dengan dokumen lain, tetapi Disnaker hanya memberikan waktu 2-3 bulan bagi pemohon untuk mengurusnya. Pengurusan wajib lapor ini hanya membutuhkan waktu sehari tanpa pungutan biaya.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA MANADO

PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Mendapatkan Surat Keterangan Fiskal (SKF) di Dinas Pendapatan Daerah	1	---	---
2.	Mengajukan permohonan Izin Gangguan (HO) dan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) di BP2T	1	---	---
3.	Membayar Retribusi HO di Bank Sulut	1	---	---
4.	Mendapatkan Izin Gangguan (HO) dan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) di BP2T	3	37.050.000	---
5.	Memperoleh persetujuan rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) di BP2T	3	---	---
6.	Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di BP2T	1	---	---
7.	Menjalani pemeriksaan lokasi dan analisis penelitian gambar oleh Dinas Tata Kota Manado	10	---	---
8.	Membayar Retribusi IMB di Bank Sulut	1	---	---
9.	Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan di BP2T	3	114.607.448	---
10.	Mendaftarkan Gudang (TDG) pada BP2T.	2	---	---
11.	Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM atau PT Air Manado.*	3	1.500.000	---
12.	Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT. Telkom Tbk. *	7	1.500.000	---
Total Waktu dan Biaya		**31**	**154.657.448**	**---**

Prosedur 1. Mendapatkan Surat Keterangan Fiskal (SKF) di Dinas Pendapatan Daerah

Waktu : 1 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk mendapatkan SKF, pemohon tidak dikenakan biaya. Namun, pemohon diharuskan untuk membayar pajak dan retribusi sebagai berikut:

1. Pajak Reklame: Rp 400.000,-
2. Pajak Air Tanah: Rp 85.800,-
3. Retribusi Kebersihan: Rp 500.000,-

Prosedur 2. Mengajukan permohonan Izin Gangguan (HO) dan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) di BP2T

Waktu : 1 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Mengajukan permohonan SITU dan HO langsung di BP2T. Adapun persyaratan HO adalah: (a) Formulir Permohonan Izin; (b) Fotocopy KTP Pemohon; (c) akta Pendirian Usaha bagi yang berbadan hukum; (d) Fotocopy status kepemilikan serta surat lannya yang menunjukkan bukti penguasaan atas persil/tempat yang digunakan;(e) Pasfoto ukuran 3x4 (dua lembar) (f) Surat pemberitahuan ke tetangga; (g) Surat penunjukkan pimpinan. Sedangkan Persyaratan SIUP dan TDP: (a) Formulir Permohonan;(b) Fiskal Tahun Berjalan; (c) SITU dan HO; (d) Akte Pendirian Perusahaan; (e) NPWP; (f) KTP; (g) Pas Foto (3x4) Sementara persyaratan SITU adalah (a) Foto Copy KTP; (b) Foto Copy Akte Perusahaan(yang berbadan hukum); (c) Foto Copy penunjukan pimpinan; (d) Foto Copy Sertipikat Tanah; (e) Foto Copy IMB; (f) Pas Foto 3X4, 2 lembar (g) Foto Copy kontrak sewa menyewa/keluasan pakai; (h) Surat pemberitahuan tetangga; (i) Formulir Permohonan; (j) Dokumen lain yang diperlukan.

Prosedur 3. Membayar Retribusi Izin Gangguan (HO) di Bank Sulut

Waktu : 1 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk mendapatkan izin gangguan, pemohon juga harus membayarkan biaya retribusi HO. Biaya ini bertujuan sebagai biaya pengganti atas pelayanan yang diberikan oleh Pemda Kota Manado. Selain itu, retribusi ini menjadi bagian yang diamantkan melalui UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi dan menjadi salah satu pemasukan daerah. Pembayaran HO dilakukan di Bank *Sulut Go*.

Prosedur 4. Mendapatkan Izin Gangguan (HO) dan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) di BP2T

Waktu : 3 Hari
Biaya : Rp 37.050.000,-
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Daerah No.5 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, tarif retribusi HO dapat dihitung sebagai berikut:

Tarif Retribusi HO = Luas tempat Usaha x Indeks Kawasan Tempat Usaha x Tarif Retribusi.

Jika melihat asumsi studi dan berdasarkan ketentuan Perda tersebut, maka biaya yang dikeluarkan dalam pengajuan izin gangguan adalah sebagai berikut:
Luas gudang : 1.300 m2
Tarif retribusi : Rp 9.500,-/m²
Indeks kawasan (untuk perdagangan) : 3

Retribusi HO = 1.300 x Rp 9.500 ,- x 3
= Rp 37.050.000,-

Prosedur 5. Memperoleh persetujuan rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) di BP2T

Waktu : 3 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk memperoleh rekomendasi UKL/UPL pemohon dapat langsung datang ke kantor BP2T Kota Manado dengan membawa persyaratan sebagai berikut:

a. KTP dan NPWP;
b. Akta Pendirian Perusahaan;
c. Surat Ijin Tempat Usaha (SITU);
d. Ijin Gangguan (HO);
e. Sertipikat Tanah/Sewa Tanah/Jual Beli Tanah;
f. Pengesahan *Site Plan*.

Jika dokumen sudah lengkap, maka proses selanjutnya akan dilakukan pengecekan lapangan oleh tim teknis dari Badan Lingkungan Hidup. Setelah survei lapangan dilakukan, maka pemohon bisa mendapatkan persetujuan rekomendasi UKL/UPL dalam waktu 3 hari.

Prosedur 6. Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di BP2T Kota Manado

Waktu : 1 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Permohonan pendaftaran IMB dapat diajukan melalui BP2T dengan membawa seluruh berkas persyaratan. Sesuai dengan SOP penerbitan IMB, persyaratan yang dibutuhkan untuk pengajuan permohonan IMB sebagai berikut:

1) Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah yang disahkan oleh Lurah setempat;
2) Fotokopi sertipikat tanah dengan menunjukkan sertipikat asli atau Surat Keterangan Kepemilikan Tanah untuk tanah pasini yang belum bersertipikat;
3) Gambar Situasi;
4) Rencana bangunan : gambar site plan dan gambar rencana bangunan (denah, tampak, potongan dan detail);

5) Izin Gangguan (HO);
6) Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL).

Prosedur 7. Menjalani pemeriksaan Lokasi dan analisis Penelitian gambar oleh Dinas Tata Kota

Waktu : 10 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Dinas Tata Kota melakukan survei dan menganalisis lokasi berdasarkan dokumen yang diserahkan pemohon. Meski tidak diwajibkan dalam peraturan atau SOP, pemohon harap hadir di lokasi. Proses ini membutuhkan waktu 10 hari.

Prosedur 8. Membayar Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Bank Sulut

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah dilakukan pengecekan lapangan, kemudian tim teknis menyusun perhitungan retribusi IMB. Retribusi ini akan diinformasikan oleh staf BP2T bahwa pemohon harus membayar biaya retribusi. Pembayaran retribusi IMB dilakukan di *Bank Sulut Go*.

Prosedur 9. Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di BP2T

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 114.607.448,-
Ulasan :
Setelah melakukan pembayaran maka pemohon dapat mengambil IMB di BP2T. Sesuai dengan SOP penerbitan IMB, dokumen IMB dapat diterima 3 hari setelah dilakukan pembayaran. Biaya yang dibutuhkan untuk mendapatkan IMB, sesuai Perda Kota Manado No.5 Tahun 2011 tentang retribusi perizinan tertentu dapat dihitung sebagai berikut:

Struktur tarif retribusi IMB
= luas bangunan x indeks terintegrasi x indeks kegiatan x harga satuan retribusi bangunan

Luas bangunan: 1.300 m^2

Retribusi IMB
= 1.300 x 2,4150 x 1, 00 x Rp 36.505,-
= Rp 114.607.448,-

Prosedur 10. Mendaftarkan Gudang (Tanda Daftar Gudang/TDG) pada BP2T

Waktu : 2 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bahwa kegiatan dalam gudang tersebut dapat melakukan kegiatan sarana distribusi secara sah. Permohonan TDG diajukan ke BP2T dengan membawa persyaratan sebagai berikut:
1) Formulir Permohonan
2) Fiskal Tahun Berjalan;
3) SITU dan HO;
4) Akte Pendirian Perusahaan
5) NPWP
6) KTP;
7) Pas Foto 3x4 cm.

Prosedur 11. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM atau PT Air Manado.*

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 1.500.000,-
Ulasan :
Untuk mengurus sambungan air, pemohon hanya cukup datang ke kantor PT Air Manado kemudian mengisi formulir permohonan dan pemasangan air ini membutuhkan waktu 3 hari. Syarat dan proses pembayarannya terbagi dalam 3 pilihan yang terdiri dari:

1) Pembayaran tunai: Untuk pembayaran secara tunai, pemohon hanya perlu menyerahkan KTP dan membayar biaya sebesar Rp 1.500.000,-;
2) Pembayaran melalui kredit mikro BRI: Untuk pemohon yang merasa keberatan dengan biaya pemasangan dapat juga memanfaatkan fasilitas pinjaman KUPEDES BRI. Syarat pengajuan biaya melalui kredit BRI adalah:
   - Fotokopi KTP Suami dan Istri
   - Fotokopi Kartu Keluarga
   - Surat keterangan Lurah (keterangan domisili usaha)
   - Pas foto 3x4 (1 lembar)

   Rincian biaya sebagai berikut:

Besar Pinjaman	Jangka waktu cicilan			
	6	12	18	24
1.500.000	280.000	115.000	113.334	92.500

3) Pembayaran melalui Kredit Air Manado:
   Untuk pembayaran melalui kredit air manado hanya membutuhkan fotokopi KTP calon pelanggan dan kemudian pelanggan dapat menikmati fasilitas maksimum 6 kali cicilan.

Prosedur 12. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. (Telkom)*

Waktu : 7 hari
Biaya : Rp 1.500.000,-
Ulasan :
Untuk mendapatkan sambungan telepon, maka pemilik gudang harus mengajukan permohonan paket sambungan melalui kantor Telkom setempat. Paket sambungan meliputi sambungan telepon, internet dan TV *Cable* yang terintegrasi dengan paket *Indihome*. Adapun persyaratan

yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:
1. Surat permohonan resmi perusahaan dan permintaan layanan yang diminta;
2. Data lokasi pemasangan;
3. Kontak *person*;
4. Peruntukan kegiatan.

PT. Telkom akan menjalankan survei lapangan dan kemudian aktivasi sambungan telepon. Besaran biaya dibayarkan mengikuti pembayaran tagihan pertama untuk pemasangan baru yang terdiri dari:
1. Biaya pemasangan baru sebesar Rp 1.500.000.,-
2. Biaya paket bulanan layanan telepon, *internet* dan TV kabel sebesar (10 mbps) Rp 475.000,-

Total biaya yang harus dibayarkan dalam pemasangan sambungan telepon adalah Rp 1.975.000,-

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA MANADO				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Melakukan pengecekan keabsahan sertipikat kepemilikan tanah ke kantor BPN setempat	3	50.000	400.000
2.	Penjual melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) di Bank Persepsi	1	54.126.507	---
3.	Pembeli melakukan pembayaran Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bank Sulut Go	1	105.253.014	---
4.	Penjual dan pembeli melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tanah di PPAT	1	21.650.601	---
5.	Mendaftarkan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan di BPN.	90	2.215.061	---
Total Waktu dan Biaya		**95**	**183.295.183**	**400.000**

Prosedur 1. Melakukan pengecekan keabsahan sertipikat kepemilikan tanah ke kantor BPN setempat

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 50.000,-
Ulasan :
Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2010 persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertipikat tanah adalah sebagai berikut:
a. Sertipikat Kepemilikan Tanah;
b. Salinan identitas pemohon atau kuasanya;
c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Proses pengecekan sertipikat sebagai berikut: Pengecekan sertipikat tanah dapat diajukan oleh pemohon langsung, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pihak kecamatan ke kantor BPN setempat. Proses ini membutuhkan waktu 2-3 hari kerja. Biaya yang dikeluarkan sebesar Rp 50.000,-. Namun, untuk mempercepat, pemohon dikenakan biaya tidak resmi Rp 400.000,-

Prosedur 2. Penjual melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) di Bank Persepsi

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 54.126.507,-
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga jual tanah, maka PPh dibayarkan oleh penjual ke Bank. Setelah dilakukan pembayaran, penjual mendapatkan bukti pembayaran. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 2,5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN).

Tarif PPh
= 2,5% x Nilai property
= 2,5% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 54.126.507,-

Prosedur 3. Pembeli melakukan pembayaran Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bank Sulut Go

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 105.253.014,-
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli atas harga jual tanah, maka pembeli membayar BPHTB

ke Bank Sulut Go. Di Manado, berdasarkan Perda No.1 Tahun 2011, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,- Kemudian tata cara perhitungan BPHTB berdasarkan asumsi studi adalah sebagai berikut:

Tarif BPHTB
= [5% x (Nilai Properti – Rp 60.000.000,-)]
= [5% x (Rp 2.165.060.274,- – Rp 60.000.000,-)]
= 5% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 105.253.014,-

Prosedur 4. Penjual dan pembeli melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tanah di PPAT

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 21.650.603,-
Ulasan :

Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwilayah kerja di lokasi tanah dan bangunan yang dialihkan setelah dilakukan pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Dokumentasi yang perlu disiapkan untuk membuat akta jual beli mencakup:

a) Sertipikat tanah asli
b) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk pembeli (direktur PT) dan pemohon (direktur PT)
c) Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
d) Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
e) Tanda terima pembayaran BPHTB (diperoleh dalam Prosedur 3);
f) Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh KemenKumHAM;
g) NPWP pihak penjual dan pembeli;
h) Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
i) Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
j) *Advise Planning* atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
k) Izin Mendirikan Bangunan

Dalam UU No.30 Tahun 2004 mengatur bahwa honorarium notaris dengan nilai transaksi di atas Rp 1 Miliar maksimal 1% dari nilai properti. Pada praktiknya, honorarium PPAT ini bergantung pada kesepakatan antara PPAT dengan klien. Maka berdasarkan asumsi studi, besaran biaya PPAT untuk akta jual beli adalah:

Biaya PPAT
= 1% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 21.650.603,-

Prosedur 5. Mendaftarkan Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di BPN

Waktu : 90 hari
Biaya : Rp 2.215.060,-
Ulasan :

Setelah tanah dan bangunan resmi menjadi milik pembeli, maka harus dilakukan Balik Nama Sertipikat atas nama Pembeli di BPN. Untuk melakukan Balik Nama Kepemilikan Tanah, pemohon harus menyertakan dokumen-dokumen dibawah ini, yaitu:

a. Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah
b. Surat Permohonan
c. Sertipikat tanah asli
d. Akta jual beli
e. Fotokopi KTP pemegang hak (penjual) dan penerima hak (pembeli)
f. Bukti pembayaran Pajak Penghasilan
g. Bukti pembayaran BPHTB
h. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir
i. Materai Rp 6.000,- (2 Lembar) Berkas dari pemohon diserahkan ke Petugas pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan PP No. 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16(2)), perhitungan tarif PNBP untuk peralihan hak atas tanah dihitung melalui rumus :

T= (0.1% x Nilai Tanah) + Rp 50.000,-

Tarif PPAT
= Rp 50.000,- + (0.1 % x Rp 2.165.060.274,-)
= Rp 50.000,- + Rp 2.165.060,-
= Rp 2.215.060,-

Tabel 1. Indeks Kualitas Kontrol Terhadap Bangunan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Kualitas regulasi bangunan (0-2)	1.5
Kualitas kontrol sebelum konstruksi (0-1)	1
Kualitas kontrol selama konstruksi (0-3)	3
Kualitas kontrol setelah konstruksi (0-3)	0
Rezim keterbatasan dan asuransi (0-2)	2
Sertifikasi profesional (0-4)	4
TOTAL INDEKS: 11,5	

Tabel 2. Indeks Kualitas Administrasi Pertanahan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Ketersediaan infrastruktur (0-8)	3
Indeks tranparansi informasi (0-6)	1.5
Indeks jangkauan geografis (0-8)	0
Indeks resolusi penyelesaian sengketa tanah (0-8)	5.5
Akses yang sama terhadap hak kepemilikan properti (-2-0)	0
TOTAL INDEKS: 9,5	

KOTA PALEMBANG, SUMATERA SELATAN

MEMULAI USAHA

MEMULAI USAHA DI KOTA PALEMBANG				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama perusahaan di Bank BNI	1	---	---
2.	Memperoleh jasa notaris untuk: persetujuan pemakaian nama Perseroan, akta pendirian PT, pengesahan akta perusahaan dari kementrian hukum dan HAM	5	6.000.000	---
3.	Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa Notaris melalui Bank BNI	1	---	---
4.	Mengajukan permohonan Izin Gangguan (HO) di BPMPTSP	1	---	---
5.	Inspeksi lapangan oleh BPMPTSP dan Dinas Tata Kota Palembang atas permohonan Izin Gangguan (HO)	1	---	---
6.	Memperoleh dokumen Izin Gangguan (HO) di BPMPTSP	3	375.000	300.000
7.	Mengajukan permohonan dan memperoleh SIUP dan TDP di Kecamatan Setempat (PATEN)	6	---	---
8.	Memperoleh SKDU sebagai persyaratan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kelurahan setempat	1	---	---
9.	Memperoleh NPWP dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Setempat	1	---	---
10.	Mengajukan pendaftaran kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan	1	---	---
11.	Melakukan wajib lapor ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja	2	---	---
Total Waktu dan Biaya		**23**	**6.375.000**	**300.000**

Prosedur 1. Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama perusahaan di Bank BNI

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pemohon wajib membeli *voucher* untuk memperoleh persetujuan nama melalui Bank BNI. *Voucher* tersebut memuat nomor kode akses bagi pemohon untuk memesan dan mengecek nama melalui sistem AHU *online*. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 2015 tentang Perubahan atas PP No.45 Tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham), untuk pembelian *voucher* pemesanan nama dikenakan biaya Rp 200.000,-. Biaya yang telah dibayarkan dan nama yang telah dipesan tersebut berlaku untuk jangka waktu paling lama 60 hari terhitung setelah tanggal pembayaran dilakukan. Pemohon dapat melakukan prosedur ini sendiri tanpa bantuan notaris, namun pada umumnya pemohon menggunakan jasa notaris sejak pemesanan nama hingga pengesahan akta perusahaan di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Prosedur 2. Memperoleh jasa notaris untuk: persetujuan pemakaian nama Perseroan, akta pendirian PT, pengesahan akta perusahaan dari kementrian hukum dan HAM

Waktu : 5 hari
Biaya : Rp 6.000.000,- (PNBP: 1.580.000,- + *voucher*: Rp 200.000,- + jasa notaris: Rp 4.220.000,-)
Ulasan :
Pada tahap ini, pemohon harus mengunakan jasa notaris karena berdasarkan UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang memiliki kewenangan untuk mengurus Pengesahan Akta Pendirian Usaha.

Output prosedur ini adalah sebagai berikut:

1. Pemesanan nama Perseroan. Untuk mendapatkan nama perusahaan, pemohon membeli *voucher* pemesanan nama seharga Rp 200.000,- melalui Bank BNI.
2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan: Biaya yang dibutuhkan pembuatan akta pendirian perusahaan sebesar Rp 5.720.000.
3. Mendapatkan pengesahan Surat Keputusan dari Kemenkumham: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30

dari UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, akta pendirian usaha baru sah secara hukum bila sudah mendapatkan pengesahan dari Kemenkumham. Biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan SK Pengesahan adalah untuk pengesahan badan hukum perseroan sebesar Rp 1.000.000,-, untuk Pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) sebesar Rp 30.000,- dan untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI) sebesar Rp 550.000,-.

Biaya yang dicantumkan disini adalah biaya jasa notaris atas jasa layanan yang diberikan. Besaran biaya ini berbeda-beda tergantung dari kesepakatan antara notaris dengan pemohon. Umumnya notaris di Kota Palembang menetapkan sebesar Rp 6.000.000,- untuk paket layanan hingga mendapatkan pengesahan akta Kemenkumham. Namun jika pemohon ingin dibantu sampai dengan terbitnya izin operasional, jasa layanan notaris berkisar sampai Rp 10.000.000,-.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa notaris melalui bank BNI

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini adalah untuk pembayaran PNBP pada prosedur 2. Pasca penandatanganan akta pendirian, notaris akan meng*input* data perusahaan ke sistem AHU *online*. Setelah data di *input* dengan benar, maka akan muncul notifikasi perintah pembayaran PNBP. Notaris atau pemohon membayar biaya-biaya PNBP tersebut ke BNI. Setelah notaris membayar biaya PNBP, muncul notifikasi pencetakan dokumen SK pengesahan. SK pengesahan tersebut dapat langsung dicetak oleh notaris tanpa harus meng*upload* bukti pembayaran PNBP. Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas–PT) ditetapkan berdasarkan PP No.38 Tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No.19 Tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan Permohonan Izin Gangguan (HO) di BPMPTSP

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Menurut Perda Kota Palembang No.18 Tahun 2011 tentang Pembinaan dan Retribusi Izin Gangguan, Izin Gangguan (HO) adalah pemberian izin tempat usaha di lokasi tertentu yang dapat menimbulkan bahaya, kerugian dan gangguan, tidak termasuk usaha yang lokasi usahanya telah ditunjuk oleh Pemerintah atau Pemerintah Kota. Izin HO menjadi salah satu persyaratan untuk mendapatkan SIUP dan TDP. Karena itu, pemohon harus mengurus HO sebelum mengajukan permohonan SIUP/TDP. Adapun persyaratan untuk mengurus Izin HO adalah:

a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon;
b. Pas foto ukuran 3 x 4 cm (2 lembar);
c. Fotokopi Akta Notaris bagi yang berbadan hukum.
d. Fotokopi bukti lunas PBB tahun terakhir
e. Melampirkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) atau Sertipikat Laik Fungsi (SLF).
f. Apabila tidak dapat melampirkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Izin Penggunaan Bangunan (IPB) atau Sertipikat Laik Fungsi (SLF), maka melampirkan Pernyataan akan membuat/merevisi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Izin Penggunaan Bangunan (IPB) menjadi Sertipikat Laik Fungsi (SLF).
g. Fotokopi Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) apabila diperlukan.
h. Peta atau denah lokasi tempat usaha.
i. Rekomendasi Camat setempat.
j. Rekomendasi dari unit kerja terkait bila di perlukan.
k. Melampirkan Rekomendasi dari Dinas Sosial dan Dinas Kesehatan Kota Palembang (untuk PPUT dan PPUM).

Prosedur 5. Inspeksi lapangan oleh BPMPTSP dan Dinas Tata Kota Palembang atas permohonan Izin Gangguan (HO)

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk mendapatkan dokumen izin gangguan (HO). Pihak BPMPTSP akan melakukan pengecekan berkas dan memberikan tanda terima kepada pemohon jika dokumen-dokumen tersebut dinyatakan lengkap. Selanjutnya, tim teknis dari BPMPTSP dan DTKP akan mengecek ke lapangan untuk memeriksa kebenaran lokasi usaha dan kesesuaian bangunan usaha berdasarkan permohonan yang diajukan. Setelah peninjauan lapangan, tim akan membuat berita acara dan ditandatangani oleh pemohon. Selanjutnya tim teknis akan menghitung dan menetapkan SKRD di Dinas Tata Kota. Proses peninjauan lapangan ini dilakukan dalam waktu 1 (satu) hari kerja.

Prosedur 6. Memperoleh dokumen Izin Gangguan (HO) di BPMPTSP

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 375.000,-
Ulasan :
Setelah dilakukan peninjauan lapangan oleh tim teknis, selanjutnya pemohon mengambil SKRD dan membayar retribusi izin gangguan (HO) di BPMPTSP. Setelah retribusi dibayarkan, maka pemohon menyerahkan bukti bayar untuk kemudian diverifikasi oleh petugas BPMPTSP. Setelah bukti bayar diverifikasi, dokumen Izin yang telah ditandatangani oleh kepala BPMPTSP Kota Palembang diberikan kepada pemohon. Berdasarkan

Peraturan Daerah Kota Palembang No.18 Tahun 2011 tentang Pembinaan dan Retribusi Izin Gangguan, terdapat 2 kategori retribusi izin gangguan yang diterapkan di Kota Palembang, yakni Retribusi Izin Gangguan Ringan dan Retribusi Izin Gangguan Berat. Sesuai asumsi studi ini, luasan usaha seluas 100 m2 masuk dalam kategori Golongan III retribusi izin gangguan ringan dan besaran retribusinya yakni Rp 375.000,-/izin.

Prosedur 7. Mengajukan permohonan dan memperoleh SIUP dan TDP di Kecamatan setempat (PATEN)

Waktu : 6 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Walikota Palembang No. 54 Tahun 2015 tentang Pelimpahan Sebagian Kewenangan Pemerintahan dari Walikota kepada Camat pengurusan SIUP dan TDP, pengurusan SIUP dan TDP di Kota Palembang dapat dilakukan di kecamatan setempat. Sesuai asumsi studi ini, penetapan SIUP dan TDP di Kota Palembang termasuk SIUP dan TDP dengan golongan Kecil. Pemohon memasukkan dua berkas dokumen secara bersamaan dan melampirkan dokumen persyaratan. Berikut persyaratan dari kedua izin tersebut:

1. Izin SIUP: fotokopi KTP pemohon; pas foto ukuran 3x4 sebanyak 2 (dua) lembar; fotokopi bukti kepemilikan tanah/ surat perjanjian sewa atau kontrak/ surat perjanjian pinjam pakai; fotokopi akta pendirian perusahaan; data akta pendirian perseroan yang telah diketahui Kementerian Hukum dan HAM; fotokopi keputusan pengesahan sebagai badan hukum; fotokopi surat izin gangguan; melampirkan neraca awal perusahaan; fotokopi bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
2. Izin TDP: fotokopi KTP pemohon; fotokopi bukti kepemilikan tanah/ surat perjanjian sewa atau kontrak/ surat perjanjian pinjam pakai; asli dan fotokopi akta pendirian perusahaan; data akta pendirian perseroan yang telah diketahui oleh Kementerian Hukum dan HAM; asli dan fotokopi keputusan pengesahan badan hukum; fotokopi surat izin gangguan; fotokopi bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan.

Pemohon memasukan berkas-berkas persyaratan ke kantor kecamatan setempat. Petugas kecamatan memeriksa berkas dan memberi tanda terima setelah semua berkas dinyatakan lengkap dan benar. Pengurusan SIUP dan TDP dilakukan secara paralel. Pemohon bisa mengambil SIUP dan TDP pada hari keenam setelah berkas dimasukan ke Kantor Kecamatan.

Prosedur 8. Memperoleh Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) sebagai persyaratan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kelurahan setempat

Waktu : 1 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Sebelum memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak Perusahaan, perusahaan harus mendapatkan rekomendasi Camat. Menurut pihak kecamatan, rekomendasi Camat biasanya tercantum dalam Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU). Syarat yang harus dilampirkan untuk memperoleh SKDU dari Kecamatan adalah:

1. Fotokopi Akte Pendirian Perusahaan;
2. Fotokopi PBB pemilik/penanggungjawab usaha;
3. Fotokopi KTP pemilik/penanggungjawab usaha;
4. Surat Pengantar Lurah;
5. Fotokopi Izin Gangguan.

Pemohon memasukan berkas persyaratan ke Kantor Camat. Jika dokumen lengkap dan benar, rekomendasi Camat akan diterima pemohon pada hari yang sama.

Catatan:
Waktu penerbitan rekomendasi Camat tergantung pada keberadaan Camat di kantor. Jika Camat sedang bertugas di luar kantor, rekomendasi bisa diperoleh pada hari berikutnya.

Prosedur 9. Memperoleh NPWP dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) adalah nomor yang diberikan kepada wajib pajak untuk mempermudah administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakan. Berdasarkan sistem *self assessment* setiap Wajib Pajak yang memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan (UU No.6 Tahun 1983 beserta perubahannya) wajib mendaftarkan diri untuk memiliki NPWP. Syarat yang harus disiapkan adalah sebagai berikut:

a. Fotokopi KTP Direktur;
b. Fotokopi Akte Pendirian;
c. Surat Izin Tempat Usaha dari kelurahan/Surat Kterangan Domisili Usaha (SKDU);
d. NPWP Pribadi Pendiri.

NPWP ini dibutuhkan sebagai dokumen syarat pengurusan SIUP dan TDP. Pengurusan NPWP dapat dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat. Jika pemohon bisa melengkapi semua dokumen yang dipersyaratkan pada saat pengajuan, maka NPWP bisa diperoleh pada hari yang sama (satu hari). Proses mendapatkan NPWP dapat ditempuh dengan 2 cara yakni dengan mengunjungi kantor Pelayanan Pajak setempat atau mendaftar secara *online*. Proses pendaftaran NPWP diperoleh dalam waktu 1 hari dengan mendapatkan Surat Keterangan Terdaftar dan Kartu NPWP yang dikirimkan melalui pos.

Prosedur 10. Mengajukan pendaftaran kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pendaftaran tenaga kerja dilakukan di BPJS-Ketenagakerjaan sebagai Badan yang ditunjukan pemerintah menjalankan program jaminan sosial. Berikut proses pengajuan kepesertaan (pendaftaran tenaga kerja) di BPJS Ketenagakerjaan:

1. Secara manual: pemohon mengisi formulir F1 (formulir bisa diambil di website) dan mengisi data-data pribadi pemohon, yang datang boleh konsultannya atau pemohon langsung. Pemohon melampirkan dokumen persyaratan lainnya seperti dokumen izin usaha SITU.
2. Aplikasi *online*: Pemohon dapat langsung masuk ke data pendaftaran yang ada di aplikasi *online* BPJS, perusahaan mengisi berapa iuran yang akan dibayarkan. Iuran tersebut meliputi berapa Jaminan Kecelakan Kerja (JKK), Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kematian (JK), setelah masuk ke data RC (Rekening Koran) BPJS maka sistem di BPJS akan meng*update* data perusahaan yang masuk tersebut. Dengan data tersebut, maka terbentuklah iuran yang wajib dibayarkan oleh perusahaan. Pembayaran dilakukan secara *e-payment* tidak lagi secara *virtual account*. Ada 6 bank yang bekerjasama saat ini yaitu Bank BNI, Bank Bukopin, Bank BRI, Bank BCA, Bank BTN, dan Bank Mandiri. Setelah pembayaran dilakukan, maka kartu kepesertaan BPJS dapat langsung diterbitkan. Dengan catatan tidak ada perubahan data yang diisikan sama dengan database yang ada di BPJS.
3. Pendaftaran *E-Payment*: perusahaan harus mendaftarkan akun dulu pada sistem BPJS dengan *email corporate* kemudian akan mendapatkan nomor kode booking, baru datang ke bank yang ditunjuk untuk membayar iurannya. Dengan *e-payment* ini, BPJS tidak lagi menerima pembayaran secara tunai, transaksi di kantor, tapi semuanya sudah melalui bank yang ditunjuk. Aplikasi *e-payment* yang digunakan dapat melalui *e-banking, sms banking*, dll.

Catatan:
Waktu pengurusan: 1 hari kerja sejak dokumen lengkap dimasukkan dan dibayar iuran pertama. (*One Day Service*). Hari ini datang, hari ini bayar sebagaimana tercantum dalam standar pelayanan BPJS Ketenagakerjaan (*blue print* pelayanan).

Prosedur 11. Melakukan wajib lapor ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Dalam prosesnya, pemohon mengisi formulir wajib lapor yang telah disediakan oleh Disnaker. Berbagai hal yang dimuat dalam laporan wajib lapor tersebut seperti keadaan perusahaan, keadaan ketenagakerjaan, pengupahan, perlindungan tenaga kerja, dan kesempatan kerja. Pemohon akan menyerahkan berkas wajib lapor tenaga kerja kepada Kabid Pengawasan. Kabid Pengawasan akan mengecek kelengkapan isian dengan memberi paraf dan menyerahkan berkas tersebut kepada Bagian tata Usaha. Setelah data di *input*, Bagian Tata Usaha akan menyerahkan berkas kepada Sekretaris Dinas Tenaga Kerja untuk diparaf kembali. Selanjutnya berkas tersebut diberikan kepada Kepala Dinas Tenaga Kerja untuk ditandatangani. Setelah penandatanganan oleh Kepala Dinas, berkas tersebut dikembalikan kepada Kabid Pengawasan untuk diserahkan kepada pemohon.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA PALEMBANG				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp.)
1.	Mengajukan permohonan untuk mendapatkan KRK di BPMPTSP	1	45.000	---
2.	Mendapatkan pemeriksaan lapangan dari Dinas Tata Kota Palembang	1	---	---
3.	Memperoleh KRK di BPMPTSP	12	---	---
4.	Mengajukan permohonan SPPL di BPMPTSP	1	---	---
5.	Mendapatkan pemeriksaan lapangan dari BLH Kota Palembang	1	---	---
6.	Memperoleh persetujuan atas dokumen SPPL di BPMPTSP	4	---	---
7.	Memperoleh rekomendasi Camat setempat untuk permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	1	---	1.000.000
8.	Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan ke BPMPTSP	1	---	---
9.	Menjalani survei lapangan pra konstruksi oleh Dinas Tata Kota	1	---	---
10.	Membayar retribusi IMB di loket Bank Sumsel Babel di BPMPTSP	1	---	---
11.	Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan di BPMPTSP	12	128.291.184	---
12.	Mengajukan permohonan dan mendapatkan Izin Gangguan (HO) untuk gudang di BPMPTSP	5	13.656.300	---
13.	Memperoleh Tanda Daftar Gudang (TDG) di BPMPTSP	5	---	---
14.	Melakukan pendaftaran PBB Gudang di UPTD PBB Dispenda Kota Palembang	3	---	---
15.	Memperoleh sambungan air dari PDAM	14	2.050.000	---
16.	Memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. (Telkom)	6	618.000	---
Total Waktu dan Biaya		**63**	**144.660.484**	**1.000.000**

Prosedur 1. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan KRK di BPMPTSP

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 45.000,-
Ulasan :

Sebelum masuk pada tahap pengurusan izin mendirikan bangunan di Kota Palembang, pemohon wajib melengkapi semua persyaratan-persyaratan untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah ditentukan. Berdasarkan Peraturan Walikota Palembang No.48 Tahun 2014 tentang Persyaratan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, salah satu persyaratannya adalah Keterangan Rencana Kota. Keterangan Rencana Kota adalah keterangan yang diberikan kepada pemohon terhadap bidang tanah yang diajukan terhadap rencana kota, peruntukan bangunan, jenis bangunan serta luasan bangunan yang diizinkan untuk dibangun. Untuk mendapatkan persetujuan Keterangan Rencana Kota di Kota Palembang, pemohon datang ke BPMPTSP dengan membawa dokumen persyaratan sebagai berikut:

1. Surat Permohonan;
2. Melampirkan fotokopi KTP Pemohon;
3. Melampirkan fotokopi bukti hak kepemilikan tanah (Sertipikat).
4. Materai Rp 6.000,- (2 lembar)
5. Surat kuasa (apabila pengajuan berkas melalui orang lain).

Setelah mengajukan permohonan KRK, pemohon akan mendapatkan Surat Perintah Membayar (SPM) untuk pembayaran retribusi KRK. Di dalam SPM tersebut sudah ditetapkan berapa retribusi yang harus dibayar oleh pemohon berdasarkan Perda No.8 Tahun 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Pemohon akan membayar retribusi izin gangguan (HO/SITU) sesuai tagihan ke BPD Sumsel Babel. Setelah membayar, pemohon kembali ke BPMPTSP untuk menyerahkan bukti pembayaran tersebut. Berikut rincian biaya retribusi yang harus dibayar oleh pemohon:

Keterangan luas tanah = 929 m^2
Biaya cetak peta = Rp 40.000,- (untuk luas tanah 501 m2 s/d 1000 m2)

Biaya Blanko = Rp 5.000,-
Total Retribusi = Rp 45.000,-

Prosedur 2. Mendapatkan pemeriksaan lapangan dari Dinas Tata Kota Palembang

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah Pemohon melakukan pendaftaran dan dokumen persyaratan telah dinyatakan lengkap, serta membayar retribusi KRK, maka Dinas Tata Kota sebagai dinas teknis akan melakukan peninjauan lapangan. Tim teknis Dinas Tata Kota maka dilakukan pemeriksaan lapangan untuk memeriksa kesesuaian lokasi dengan rencana kota. Pemeriksaan lapangan ini wajib dihadiri oleh pemrakarsa bangunan. Kehadiran pemrakarsa bangunan menjadi wajib karena akan ada penandatanganan berita acara pemeriksaan lapangan. Selanjutnya tim teknis mengisi rekomendasi hasil pemeriksaan lapangan (KRK) dan menyerahkan kembali ke korlap. Setelah dilakukan penelitian terhadap hasil rekomendasi tim teknis dan dinyatakan telah sesuai dan benar, maka korlap akan meneruskan kepada Kepala BPMPTSP untuk diproses.

Prosedur 3. Memperoleh KRK (Keterangan Rencana Kota) di BPMPTSP

Waktu : 12 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah dilakukan pemeriksaan lapangan dan mengisi rekomendasi hasil pemeriksaan, tim teknis dari Dinas Tata Kota akan menyerahkan kembali ke korlap untuk diteruskan ke kepala BPMPTSP. Kepala BPMPTSP akan melakukan validasi dan penandatanganan KRK dan diteruskan ke petugas pelayanan untuk diserahkan kepada pemohon. Pemohon akan mendapatkan KRK yang menerangkan bahwa lokasi pembangunan sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Waktu yang diperlukan untuk mendapatkan surat KRK di Kota Palembang adalah 15 hari sejak memasukkan berkas permohonan di BPMPTSP.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan SPPL di BPMPTSP

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Daerah No.3 tahun 2013 tentang izin lingkungan, untuk peruntukan gudang dengan luas bangunan 1.300,6 m^2 wajib mendapatkan persetujuan SPPL (Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan). Pemohon mengirimkan berkas SPPL di BPMPTSP Kota Palembang dengan melampirkan persyaratan seperti Surat Permohonan SPPL yang telah diisi, bagan alir proses kegiatan dan/usaha, identitas pemrakarsa (KTP), peta/denah lokasi tempat usaha, sertipikat tanah, *advise planning* (Keterangan Rencana Kota), desain teknis tempat usaha, surat kuasa (apabila pengajuan berkas melalui orang lain), dan materai sebanyak 3 buah.

Prosedur 5. Mendapatkan pemeriksaan lapangan dari BLH Kota Palembang

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah berkas pengurusan SPPL sudah didaftarkan dan diverifikasi kelengkapan administrasi serta divalidasi oleh BPMPTSP, selanjutnya akan diserahkan kepada SKPD terkait yakni Badan Lingkungan Hidup sebagai dinas teknis yang akan melakukan peninjauan lapangan terhadap tempat usaha. BLH akan melakukan koordinasi dengan pemohon melalui telepon untuk mengatur jadwal. Jika waktu telah ditentukan, BLH akan mengecek kesesuaian dokumen dengan kondisi di lapangan. Jika dokumen sudah sesuai dan dinyatakan benar, maka pemohon akan menandatangani SPPL. Petugas lapangan BLH akan mengisi rekomendasi hasil pemeriksaan lapangan yang telah disetujui atau tidak. Selanjutnya berkas akan diteruskan kepada Kepala BLH untuk mendapat persetujuan.

Dalam praktiknya, peninjauan lapangan juga dapat dilakukan dengan mendatangi kantor BLH. Namun sebelumnya pemohon sudah melakukan koordinasi dengan BLH untuk mengatur jadwal. Pemohon mendatangi kantor BLH dengan membawa dokumen foto tempat usaha yang terdiri dari foto depan, foto samping, dan foto kegiatan usaha di dalam tempat usaha, serta membawa materai 3 buah. Selanjutnya, pemohon akan menandatangani SPPL dan menunggu untuk mendapat persetujuan dari BLH.

Prosedur 6. Memperoleh persetujuan atas dokumen SPPL di BPMPTSP

Waktu : 4 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah mendapat pengecekan lapangan oleh tim teknis dari Badan Lingkungan Hidup dan berkas permohonan dinyatakan telah sesuai, berkas permohonan SPPL akan diserahkan kepada Kepala Badan Lingkungan Hidup. Kepala BLH akan memberi paraf pada rekomendasi persetujuan SPPL. Selanjutnya hasil rekomendasi tim teknis tersebut diserahkan kepada BPMPTSP dan menyerahkan kepada pemohon. Waktu yang ditempuh dalam pengurusan SPPL ini 6 hari sejak memasukkan berkas permohonan di BPMPTSP.

Prosedur 7. Memperoleh rekomendasi Camat setempat untuk permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Waktu : 1 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Rekomendasi camat diperlukan agar pembangunan tidak menimbulkan permasalahan di lingkungan sekitar. Rekomendasi ini diperlukan sebagai syarat dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Palembang. Rekomendasi Camat ini didapatkan di kantor kecamatan setempat. Untuk mendapatkan rekomendasi Camat, pemohon membawa formulir permohonan IMB dan juga fotokopi KTP. Lama waktu untuk mendapatkan rekomendasi ini rata-rata 1 hari, tergantung keberadaan Camat. Secara resmi, tidak ada biaya dalam pengurusan prosedur ini, namun umumnya pemohon membayar biaya tidak resmi sekitar Rp 1.000.000,-.

Prosedur 8. Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan ke BPMPTSP

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan Peraturan Walikota Palembang No.48 Tahun 2014 tentang Persyaratan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, persyaratannya antara lain:

a. Mengajukan permohonan tertulis kepada Walikota Palembang melalui Kepala BPMPTSP.
b. Melampirkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon.
c. Melampirkan fotokopi Keterangan Rencana Kota (3 rangkap).
d. Melampirkan fotokopi sertipikat tanah, apabila tanda bukti penguasaan tanah belum berupa sertipikat maka pemohon wajib melampirkan surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa yang didaftarkan pada pejabat pembuat akta tanah.
e. Melampirkan fotokopi IMB yang lama dan apabila terjadi perubahan rencana kota dan/atau peruntukan maka harus mengajukan keterangan rencana kota yang baru (untuk permohonan IMB revisi).
f. Melampirkan fotokopi bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.
g. Melampirkan rekomendasi dari RT, Lurah dan Camat setempat pada lokasi bangunan didirikan.
h. Untuk bangunan publik atau penggunaannya yang berdampak terhadap keselamatan umum, lingkungan, lalu lintas dan sistem pemadam kebakaran, harus melampirkan rekomendasi mengenai kajian lingkungan, lalu lintas dan gambar pekerjaan mekanikal, elektrikal dan sistem pemadam kebakaran SKPD teknis terkait.
i. Melampirkan gambar rancangan arsitektur bangunan (7 rangkap).
j. Untuk bangunan rumah lebih dari 400 m^2 (empat ratus meter persegi) dan bangunan non rumah tinggal lebih dari 300 m^2 (tiga ratus meter persegi) harus dirancang oleh tenaga ahli ber-surat ijin bekerja perencana di bidang arsitektur dan lebih tinggi dari 2 (dua) lantai melampirkan perhitungan struktur oleh tenaga ahli yang ber-surat ijin bekerja perencana di bidang konstruksi (3 rangkap).
k. Melampirkan rencana tapak yang disahkan oleh Dinas Tata Kota untuk luas lahan 5.000 m^2 keatas.
l. Melampirkan rencana dan perhitungan konstruksi beton bertulang/baja beserta detail pembesian/rangka baja bagi bangunan bertingkat yang luasnya lebih 25 m^2 (dua puluh lima meter persegi).

Beberapa catatan yang perlu diperhatikan oleh pemohon, sebagai berikut:

1. Untuk jenis bangunan rapat atau tidak rapat baik bertingkat maupun tidak bertingkat yang fungsi bangunanya tidak menimbulkan dampak gangguan lingkungan (polusi suara/bising, polusi udara, bau, atau sejenisnya) seperti rumah tempat tinggal, toko, ruko, kantor, rukan, wisma susun atau sejenisnya maka jarak batas bangunan dengan pekarangan atau batas dengan tanah tetanga adalah 0 (nol) meter dan tidak memerlukan persetujuan tetangga. Dan Untuk jenis bangunan di luar sebagaimana dimaksud diatas maka diperlukan adanya persetujuan tetangga.
2. Pemohon IMB harus melengkapi gambar sebagai berikut:
   a) Membuat tali air pada jembatan parit/got agar air buangan atau air hujan dari permukaan lahan tidak langsung mengalir ke jalan;
   b) Menanam pohon penghijauan untuk satu petak toko – satu pohon dengan ketinggian paling rendah 2 (dua) sampai 3 (tiga) meter.
   c) Membuat lubang biopori dengan ukuran dan jarak standar.
   d) Membuat bak sampah bertutup dengan ukuran standar;
   e) Membuat penutupan parit/got yang dilengkapi dengan *mainhole* agar dapat dibuka dan dibersihkan dengan ukuran dan jarak yang standar;
   f) Perkerasan halaman depan dengan *conblok* agar berfungsi sebagai resapan.
   g) Membuat bak penampung/pengolahan air limbah rumah tangga untuk air buangan cuci pakaian, air mandi, air cuci piring, air cuci kendaraan dsb.

Prosedur 9. Menjalani survei lapangan pra konstruksi oleh Dinas Tata Kota

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Setelah Pemohon melakukan pendaftaran dan dokumen persyaratan telah dinyatakan lengkap, berkas permohonan akan diteruskan kepada Dinas Tata Kota oleh BPMPTSP.

Setelah menerima berkas permohonan, maka Dinas Tata Kota sebagai dinas teknis akan melakukan peninjauan lapangan. Tim teknis Dinas Tata Kota melakukan verifikasi berkas dengan kondisi di lapangan.

Prosedur 10. Membayar retribusi IMB di loket Bank Sumsel Babel di BPMPTSP

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini dilakukan setelah pemohon mendapat Surat Perintah Membayar (SPM) dari BPMPTSP atas pemeriksaan berkas permohonan yang diajukan. SPM tersebut sudah mencantumkan jumlah retribusi yang harus dibayar oleh pemohon berdasarkan Perda No.8 Tahun 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Untuk mengambil SPM tersebut, pemohon diinformasikan terlebih dahulu oleh BPMPTSP melalui SMS. Pemohon akan membayar retribusi IMB sesuai tagihan ke BPD Sumsel Babel. Setelah membayar, pemohon kembali ke BPMPTSP untuk menyerahkan bukti pembayaran tersebut.

Prosedur 11. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan di BPMPTSP

Waktu : 12 hari
Biaya : Rp 128.291.184,-
Ulasan :
Pemohon akan mendapatkan dokumen surat IMB dan juga plang pembangunan yang akan dipasang di lokasi pembangunan. Dalam memperoleh IMB, ada biaya retribusi IMB yang harus dibayarkan, yakni dengan rumus perhitungan sebagai berikut:

Formula perhitungan Retribusi IMB:
Retribusi IMB = Luas bangunan x Indeks terintegrasi x 1 x HSbg (Harga Satuan Bangunan Gedung)

Jika sesuai asumsi maka:
Luas Bangunan = 1.300,6 m^2
Indeks terintegrasi = Indeks Kegiatan + Indeks Parameter (Fungsi Bangunan, Klasifikasi, Waktu)
HSbg = Rp 48.000,-/m^2

Perhitungan indeks terintegrasi:

a. **Indeks Kegiatan:**
   Kegiatan Bangunan gedung = 1.00
   Prasarana = 1.00
   Total Indeks Kegiatan = 1.00

b. **Indeks Parameter:**
   1. Fungsi bangunan gedung = 3.00 (Fungsi Usaha)
   2. Klasifikasi:
      - Tingkat kompleksitas (khusus) = 0.1
      - Tingkat permanensi (permanen) = 0.2
      - Tingkat resiko kebakaran (rendah) = 0.06
      - Tingkat zonasi gempa (minor) = 0.015
      - Lokasi kepadatan (sedang) = 0,07
      - Ketinggian (rendah: 2 lantai) = 0.04
      - Kepemilikan (Badan Usaha) = 0.05

   Total Indeks Parameter Klasifikasi = 0,685

c. **Parameter Waktu (Lebih dari 3 tahun) = 1.00**

Total indeks terintegrasi
= bobot index x fungsi x posisi lantai x waktu penggunaan x kegiatan = 2,055

Maka retribusi IMB Kota Palembang sebesar:
Retribusi IMB
= 1.300,6 m^2 x 2,055x 1 x Rp 48.000,-
= Rp 128.291.184,-

Prosedur 12. Mengajukan permohonan dan mendapatkan Izin Gangguan (HO) untuk gudang di BPMPTSP

Waktu : 5 hari
Biaya : Rp 13.656.300,-
Ulasan :
Menurut Perda Kota Palembang No.18 Tahun 2011 tentang Pembinaan dan Retribusi Izin Gangguan, Izin Gangguan (HO) adalah pemberian izin tempat usaha di lokasi tertentu yang dapat menimbulkan bahaya, kerugian dan gangguan, tidak termasuk usaha yang lokasi usahanya telah ditunjuk oleh Pemerintah atau Pemerintah Kota. Izin HO menjadi salah satu persyaratan untuk mendapatkan SIUP dan TDP. Karena itu, pemohon harus mengurus HO sebelum mengajukan permohonan SIUP/TDP. Adapun persyaratan untuk mengurus Izin HO adalah:

a. Fotokopi KTP Pemohon;
b. Pas foto ukuran 3 x 4 cm sebanyak 2 lembar;
c. Fotokopi Akta Notaris bagi yang berbadan hukum;
d. Fotokopi bukti lunas PBB tahun terakhir ;
e. Melampirkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) atau Sertipikat Laik Fungsi (SLF);
f. Apabila tidak dapat melampirkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Izin Penggunaan Bangunan (IPB) atau Sertipikat Laik Fungsi (SLF), maka melampirkan Pernyataan akan membuat/merevisi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Izin Penggunaan Bangunan (IPB) menjadi Sertipikat Laik Fungsi (SLF).
g. Fotokopi Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) apabila diperlukan.
h. Peta atau denah lokasi tempat usaha.
i. Rekomendasi Camat setempat.

Berdasarkan Perda Kota Palembang No.18 Tahun 2011 tentang Pembinaan dan Retribusi Izin Gangguan (HO), terdapat 2 kategori retribusi HO yang diterapkan di Kota Palembang, yakni Retribusi HO Ringan dan Retribusi HO Berat. Sesuai asumsi studi ini, besaran retribusi yang harus dibayar adalah sebagai berikut:

Rumus perhitungan retribusi HO berat:
TL x IL x IG x LRTU dan fasilitas pendukungnya
TL = Rp 7.000,- (lingkungan pergudangan)
IL = 1,5 (jalan sekunder)
IG = 1 (gangguan sedang)
LRTU = 1.300,6 m^2

Retribusi HO = Rp 7.000,- x 1,5 x 1 x 1.300,6
= Rp 13.656.300,-

Prosedur 13. Memperoleh Tanda Daftar Gudang (TDG) di BPMPTSP

Waktu : 5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Tanda Daftar Gudang didaftarkan di BPMPTSP dengan dokumen persyaratannya adalah:

1. Surat Permohonan;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemilik atau Penanggung jawab Perusahaan yang berkewarganegaraan Indonesia;
3. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan terbatas dan Pengesahan Badan Hukum dari Pejabat yang berwenang dan Akta Perubahannya (jika ada), bagi Pemilik Gudang Badan Usaha berbentuk Perseroan Terbatas;
4. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menyatakan sebagai Gudang;
5. Pas Photo Pemilik/Penanggung Jawab Sebanyak 2 (dua) Lembar ukuran 4x6.

Prosedur 14. Melakukan pendaftaran PBB Gudang di UPTD PBB Dispenda Kota Palembang

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Dokumen yang harus dilampirkan untuk melakukan perubahan data PBB adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi KTP yang masih berlaku;
2. Fotokopi sertipikat/akte kepemilikian tanah;
3. Fotokopi SPPT PBB tetangga;
4. Pengisian blangko SPOP (Surat Pemberitahuan Blanko Objek Pajak) PBB diketahui Lurah;
5. Pengisian Blangko Permohonan;
6. Fotokopi SPPT PBB Tahun sebelumnya;
7. Bukti lunas PBB tahun sebelumnya;
8. Surat Kuasa bermeterai Rp 6.000,-.

Prosedur 15. Memperoleh sambungan air dari PDAM

Waktu : 14 hari
Biaya : Rp 2.050.000,-
Ulasan :
Untuk kelengkapan utilitas bangunan, pemohon mengajukan permohonan pemasangan baru untuk sambungan air di PDAM setempat. Proses pemasangan sambungan baru dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pemohon akan mengisi formulir aplikasi berlangganan dengan melampirkan dokumen persyaratan seperti Fotokopi KTP, Fotokopi KK, Fotokopi rekening air terdekat, sketsa gambar lokasi, materai Rp 6.000,- (2 buah) dan Fotokopi bukti pelunasan PBB;
2. Petugas akan mencatat/menginput data ke dalam aplikasi pemasangan baru dan menginformasikan ke petugas survei untuk dilakukan survei lapangan;
3. Petugas lapangan melakukan survei ke lokasi pemohon dan mengevaluasi hasil survey dan selanjutnya menginformasikan ke petugas pelayanan bahwa terkait bisa atau tidaknya dilakukan pemasangan baru;
4. Pemohon yang dinyatakan layak dipasang dan menyetujui biaya sambungan, selanjutnya menandatangani kontrak berlangganan yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak;
5. Setelah menandatangani kontrak berlangganan, pemohon membayar biaya pemasangan pada Bank yang ditunjuk dengan membawa rekomendasi dari kantor Wilayah dan selanjutnya mendapatkan bukti pembayaran dari bank;
6. Setelah menerima bukti pembayaran, petugas PDAM akan melakukan pemasangan sambungan dan meteran air ke lokasi usaha. Pada asumsi ini, biaya sambungan air dikenakan untuk golongan tarif niaga/ruko sebesar Rp 2.050.000,- (biaya ini sudah mencakup pemasangan pipa dan biaya administrasi).

Prosedur 16. Memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. (Telkom)

Waktu : 6 hari
Biaya : Rp 618.000,- (Biaya Pasang Baru, PPN, dan Biaya Bulan Pertama Pemakaian)
Ulasan :
Untuk mendapatkan sambungan telepon, pemilik gudang harus mengajukan permohonan paket sambungan melalui kantor plaza Telkom setempat. Paket sambungan meliputi sambungan telepon, internet dan TV kabel yang terintegrasi dengan paket *Indihome*. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi adalah berikut ini:

a. Fotokopi Penanggung Jawab/yang dikuasakan;
b. Surat Kuasa dari Perusahaan;
c. NPWP Perusahaan;
d. SITU/SIUP/Izin Gangguan Perusahaan (Tidak Wajib);
e. Mengisi Formulir pemasangan sambungan baru dengan Stemple Perusahaan NPWP.

Besaran biaya pemasangan baru terdiri dari:

1. Biaya pemasangan baru sebesar Rp 82.500,-
2. Biaya paket bulanan layanan telepon, internet dan TV kabel sebesar Rp 536.000,-

Catatan:
Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya.

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PALEMBANG				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp.)
1.	Pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)	2	50.000	50.000
2.	Penjual melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) di Bank BUMN	1	54.126.507	---
3.	Pembeli membayar BPHTB di loket Bank Sumsel Babel yang terdapat di Kantor Dispenda*	1	105.253.014	---
4.	Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	1	21.650.603	---
5.	Pembuatan zona nilai tanah di Kantor BPN setempat	3	50.000	---
6.	Mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan di Kantor BPN	14	2.223.860	250.000
Total Waktu dan Biaya		**21**	**183.353.984**	**300.000**

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Waktu : 2 hari
Biaya : Rp 50.000,-
Ulasan :
Pengecekan keaslian sertipikat tanah dapat diajukan oleh pemohon langsung atau oleh pejabat PPAT ke kantor BPN. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertipikat tanah adalah sebagai berikut:

a. Sertipikat Kepemilikan Tanah;
b. Fotokopi KTP pemohon atau kuasanya;
c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sementara PNPB untuk pengecekan sertifkat diatur dalam PP No.13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak, sebesar Rp 50.000,-.

Prosedur 2. Penjual melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) di Bank BUMN

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 54.126.507,- (2,5% x nilai pengalihan)
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga jual tanah, maka PPh dibayarkan oleh penjual ke Bank. Setelah dilakukan pembayaran, penjual mendapatkan bukti pembayaran. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui BRI atau Bank Kaltim. UU No.7 Tahun 1983 sebagaimana diubah oleh UU No.10 Tahun 1994 dan UU No.17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan *jo* UU No.36 Tahun 2008 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996.

Tarif PPh
= 2.5% x Nilai Properti
= 2.5% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 54.126.507,-

Prosedur 3. Pembeli membayar BPHTB di loket Bank Sumsel Babel yang terdapat di Kantor Dispenda

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 105.253.014,- (5% x (nilai pengalihan – 60.000.000,-))
Ulasan :
Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) – (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang pajak daerah (UU No.28 Tahun 2009), BPHTB saat ini menjadi kewenangan Pemerintah Daerah. Dalam pasal 87 ayat 4 UU tersebut menetapkan bahwa nilai NPOPTKP adalah Rp 60.000.000,-

Di Palembang, berdasarkan Perda No.1 Tahun 2011, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,-. Kemudian tata cara perhitungan BPHTB berdasarkan asumsi studi adalah sebagai berikut:

Tarif BPHTB
= [5% x (Nilai Properti – Rp 60.000.000,-)]
= [5% x (Rp 2.165.060.274 – Rp 60.000.000,-)]

= 5% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 105.253.014,-

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 21.650.603,- (1% dari Nilai Properti)
Ulasan :

Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah dilakukan pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 2 dan 3. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli. Dokumentasi tersebut akan mencakup:

a. Sertipikat tanah asli;
b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Dalam prakteknya, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB 3 tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama 3 bulan terakhir. Meskipun dalam prakteknya kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh di Prosedur 3);
d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 4);
e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kemenkumham;
f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli;
g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
i. *Advise Planning* atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan
j. Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam Undang-undang No.30 Tahun 2004 mengatur bahwa honorarium PPAT dengan nilai transaksi di atas Rp 1 Miliar maksimal 1% dari nilai properti. Pada praktiknya, honorarium PPAT ini bergantung pada kesepakatan antara PPAT dengan klien.

Prosedur 5. Pembuatan zona nilai tanah di Kantor BPN setempat

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 50.000,-
Ulasan :

Setelah proses penandatanganan Akta jual beli selesai, pemohon mengajukan Zona Nilai Tanah ke Badan Pertanahan setempat. Zona nilai tanah digunakan sebagai basis penentuan nilai tanah per meter di seluruh wilayah Kota Palembang. Adapun persyaratan untuk pengurusan Zona nilai tanah sebagai berikut:

1. Fotokopi sertipikat tanah;
2. Fotokopi KTP penjual dan pembeli;
3. Bukti pelunasan pembayaran PBB di tahun terakhir.

Penentuan zona nilai tanah ditetapkan rumus sebagai berikut:
nilai zona tanah = (luas tanah x nilai tanah yang ditetapkan oleh BPN) / 1000

Keterangan:
Luas tanah: 557,4 m^2
Nilai tanah (daerah OPI Jakabaring): Rp 3.900.000,-
Nilai zona tanah: (557,4 x Rp 3.900.000,-) / 1.000
= Rp 2.173.860,-

Proses ini membutuhkan waktu sampai 3 hari. Adapun biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon berupa pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebesar Rp 50.000,- yang dibayarkan melalui loket pembayaran di Badan Pertanahan setempat.

Prosedur 6. Mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan di Kantor BPN

Waktu : 14 hari
Biaya : Rp 2.223.860,-
Ulasan :

Setelah pembeli mengajukan permohonan Pendaftaran Hak atas Tanah dan Bangunan, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Prosedur ini dilakukan untuk mendaftarkan sertipikat atas nama pembeli baru dan untuk mendapatkan sertipikat atas nama pembeli. Dalam proses balik nama tersebut, Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatanganinya. Persyaratan yang harus dilampirkan adalah:

a. Sertipikat Hak atas Tanah yang telah diadakan pengecekan;
b. Surat permohonan;
c. Surat kuasa tertulis bermaterai cukup, apabila permohonan dikuasakan;
d. Identitas para pihak (fotokopi KTP, fotokopi Akta Pendirian) dengan menunjukkan aslinya;
e. Surat persetujuan jika diperlukan;

f. Izin peralihan Hak (apabila dipersyaratkan oleh ketentuan);
g. Putusan/ penetapan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap/Akta PPAT;
h. SPPT tahun terakhir;
i. Surat-surat pernyataan bermaterai yang diperlukan;
j. Bukti pelunasan pembayaran PPh;
k. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB.

Proses peralihan hak atas nama pembeli ini dikenakan biaya dengan rumus perhitungan sebagai berikut:

Tarif = Rp 50.000,- + Nilai Zona Tanah
= Rp 50.000,- + Rp 2.173.860,-
= Rp 2.223.860,-

Catatan:
Proses pengurusan ini dapat diselesaikan lebih cepat, jika membayar biaya tidak resmi sebesar Rp 250.000,-.

Tabel 1. Indeks Kualitas Kontrol Terhadap Bangunan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Kualitas regulasi bangunan (0-2)	1.5
Kualitas kontrol sebelum konstruksi (0-1)	1
Kualitas kontrol selama konstruksi (0-3)	0
Kualitas kontrol setelah konstruksi (0-3)	0
Rezim keterbatasan dan asuransi (0-2)	1
Sertifikasi profesional (0-4)	4
TOTAL INDEKS: 7,5	

Tabel 2. Indeks Kualitas Administrasi Pertanahan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Ketersediaan infrastruktur (0-8)	1
Indeks transparansi informasi (0-6)	3,5
Indeks jangkauan geografis (0-8)	0
Indeks resolusi penyelesaian sengketa tanah (0-8)	5,5
TOTAL INDEKS: 10	

KOTA PONTIANAK, KALIMANTAN BARAT

MEMULAI USAHA

MEMULAI USAHA DI KOTA PONTIANAK				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama perusahaan di Bank BNI	1	---	---
2.	Mendapatkan jasa notaris untuk: pemesanan nama PT, pembuatan akta pendirian PT, dan pengesahan akta perusahaan dari kementrian hukum dan HAM	7	5.000.000	---
3.	Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa notaris melalui bank	1	---	---
4.	Mengurus SKDU di Kelurahan setempat sebagai persyaratan NPWP	2	---	100.000
5.	Mendapatkan NPWP di Kantor Pelayanan Pajak yang ada di BP2T	1	---	---
6.	Mengajukan dan mendapatkan izin HO, SIUP dan TDP di BP2T	1	200.000	---
7.	Mengajukan pendaftaran kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan	0.5	---	---
8.	Melakukan wajib lapor ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja*	2	---	---
Total Waktu dan Biaya		**15**	**5.200.000**	**100.000**

Prosedur 1. Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama perusahaan di Bank BNI

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pemohon wajib membeli *voucher* untuk memperoleh persetujuan nama melalui Bank BNI. *Voucher* tersebut memuat nomor kode akses bagi pemohon untuk memesan dan mengecek nama melalui sistem AHU *online*. Berdasarkan PP No.10 Tahun 2015 tentang Perubahan atas PP No.45 Tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk pembelian *voucher* pemesanan nama dikenakan biaya Rp 200.000,-. Biaya yang telah dibayarkan dan nama yang telah dipesan tersebut berlaku untuk jangka waktu paling lama 60 hari terhitung setelah tanggal pembayaran dilakukan. Pemohon dapat melakukan prosedur ini sendiri tanpa bantuan notaris, namun pada umumnya pemohon tetap menggunakan jasa notaris sejak pemesanan nama hingga pengesahan akta perusahaan di Kemenkumham.

Prosedur 2. Mendapatkan jasa notaris untuk: pemesanan nama PT, pembuatan akta pendirian PT, dan pengesahan akta perusahaan dari kementrian hukum dan HAM

Waktu : 7 hari
Biaya : Rp 5.000.000,- (*voucher*: Rp 200.000 + jasa notaris: Rp 3.220.000 + Rp 1.580.000,- (Rp 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp 30.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI).
Ulasan :
Pada tahap ini, pemohon harus mengunakan jasa notaris karena berdasarkan UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang memiliki kewenangan untuk mengurus Pengesahan Akta Pendirian Usaha. *Output* prosedur ini adalah:

1. Pemesanan nama perusahaan: Untuk mendapatkan nama perusahaan, pemohon membeli *voucher* pemesanan nama seharga Rp 200.000,- melalui Bank BNI.
2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan. Biaya yang dibutuhkan pembuatan akta pendirian perusahaan sebesar Rp 3.220.000.
3. Mendapatkan pengesahan Surat Keputusan (SK pengesahan) dari Kemenkumham: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, akta pendirian usaha baru sah secara hukum bila sudah mendapatkan pengesahan dari Kemenkumham. Biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan SK Pengesahan adalah untuk pengesahan badan hukum perseroan sebesar Rp 1.000.000,-, untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) sebesar Rp 30.000,- dan

untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI) sebesar Rp 550.000,-.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa notaris melalui Bank

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah dilakukan proses penandatanganan akta pendirian, notaris akan meng*input* data perusahaan ke sistem AHU *online*. Setelah data ter*input* dengan benar, maka akan muncul notifikasi perintah pembayaran PNBP. Notaris akan membayar biaya-biaya PNBP tersebut ke Bank yang ditunjuk, yaitu BNI. Notaris akan menerima bukti pembayaran PNBP dari Bank terkait yang ditunjuk. Setelah notaris membayar biaya-biaya PNBP, muncul notifikasi pencetakan dokumen SK pengesahan dan SK pengesahan sudah langsung bisa dicetak oleh notaris tanpa harus meng*upload* bukti pembayaran PNBP. Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas-PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No.19 Tahun 2007.

Prosedur 4. Mengurus SKDU di Kelurahan Setempat untuk Persyaratan NPWP

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) ini dibutuhkan untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kantor Pajak. Pemohon mengajukan SKDU di Kelurahan dengan membawa persyaratan seperti Fotokopi KTP pendiri, keterangan mengenai lokasi domisili dan kegiatan perusahaan. Berdasarkan data tersebut, petugas Kelurahan akan meng*input* data perusahaan ke dalam format SKDU yang ada di Kelurahan. Secara resmi, tidak ada biaya dalam pengurusan prosedur ini, namun umumnya pemohon membayar biaya tidak resmi sekitar Rp 100.000,-.

Prosedur 5. Mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kantor Pelayanan Pajak yang ada di BP2T

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Fungsi pendaftaran NPWP ini berguna sebagai sarana dalam administrasi perpajakan, tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya, serta menjaga ketertiban dalam pembayaran pajak dan pengawasan administrasi perpajakan. Proses mendapatkan NPWP dapat ditempuh dengan 2 cara yakni dengan mengunjungi kantor Pelayanan Pajak setempat atau dengan cara mendaftar secara *online*. Selain itu, pengurusan NPWP di Kota Pontianak juga bisa dilakukan di loket BP2T. Adapun persyaratan yang harus disiapkan adalah sebagai berikut:

a. Fotokopi Akta Pendirian atau surat penunjukan dari kantor pusat bagi BUT (Badan Usaha Tetap);
b. Surat Keterangan Domisili (SKDU) dari kelurahan;
c. Fotokopi NPWP dan KTP Direktur.

Prosedur 6. Mengajukan dan mendapatkan Izin HO, SIUP dan TDP di BP2T

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 200.000,-
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Walikota No.18 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perizinan secara Paralel di Kota Pontianak, pengurusan HO, SIUP dan TDP dapat dilakukan secara pararel di BP2T. Pemohon melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotokopi KTP;
2. Pas Foto ukuran 3x4 dengan latar belakang merah menghadap ke depan sebanyak 3 lembar;
3. Fotokopi bukti lunas PBB (SPPT dan STTS) Tahun berjalan;
4. Fotokopi sertipikat tanah/lahan/ SPTU;
5. Surat Perjanjian/penumpangan bagi yang menggunakan lahan/bangunan pihak lain dilampirkan fotokopi KTP pemilik lahan sesuai sertipikat tanah;
6. Fotokopi IMB Asli atau Penertiban.
7. Fotokopi Kartu Keluarga;
8. Fotokopi Akte Pendirian Perusahaan beserta Akte Perubahan (bagi usaha yang berbadan hukum);
9. Sket Lokasi
10. Surat kuasa dan fotokopi KTP penerima kuasa bagi pemohon yang pengurusan izinnya melalui jasa pihak lain.
11. Fotokopi NPWP;
12. Fotokopi pengesahan/pendaftaran Badan Hukum Persero atau perorangan dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia;

Berdasarkan Perda Kota Pontianak No.5 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Perda No.2 Tahun 2011 tentang retribusi perizinan tertentu. Rumus perhitungan retribusi HO adalah sebagai berikut:

Tarif retribusi = Rp 2.000,- /m² (untuk usaha perdagangan)
Luas Ruang Usaha (LRU) = 100 m²
Indeks Lokasi = 1 (kawasan perdagangan)

Maka biaya yang dikeluarkan dalam pengajuan izin gangguan (HO) adalah sebagai berikut:

Retribusi HO = Luas x indeks lokasi x tarif per m²
Retribusi HO = 100 x 1 x Rp 2.000,- = Rp 200.000,-

Prosedur 7. Mengajukan pendaftaran kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan

Waktu : 0.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Pendaftaran tenaga kerja dilakukan ke BPJS-Ketenagakerjaan sebagai Badan yang ditunjuk pemerintah menjalankan program jaminan sosial. Berikut proses pengajuan kepesertaan (pendaftaran tenaga kerja) di BPJS Ketenagakerjaan:

1. Secara manual: pemohon mengisi formulir F1 (formulir bisa diambil di website) dan mengisi data-data pribadi pemohon, yang datang boleh konsultannya atau pemohon langsung. Pemohon melampirkan dokumen persyaratan lainnya seperti dokumen izin usaha (SIUP dan TDP).
2. Aplikasi *online*: Pemohon dapat langsung masuk ke data pendaftaran yang ada di aplikasi online BPJS, perusahaan mengisi berapa iuran yang akan dibayarkan. Iuran tersebut meliputi berapa Jaminan Kecelakan Kerja (JKK), Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kematian (JK), setelah masuk ke Data RC (Rekening Koran) BPJS maka sistem di BPJS akan meng*update* data perusahaan yang masuk tersebut. Setelah pembayaran dilakukan, maka kartu kepesertaan BPJS dapat langsung diterbitkan. Dengan catatan tidak ada perubahan data yang diisikan sama dengan *database* yang ada di BPJS.
3. Pendaftaran *E-Payment*, perusahaan harus mendaftarkan akun dulu pada sistem BPJS dengan *email corporate* kemudian akan mendapatkan nomor kode booking, baru datang ke bank yang ditunjuk untuk membayar iurannya. Dengan *e-payment* ini, BPJS tidak lagi menerima pembayaran secara tunai, transaksi di kantor, tapi semuanya sudah melalui bank yang ditunjuk. Aplikasi *e-payment* yang digunakan dapat melalui *e-banking, sms banking*, dll.

Prosedur 8. Melakukan wajib lapor ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan UU No.7 Tahun 1981 tentang Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan, pengusaha wajib melaporkan secara tertulis setiap tahunnya mengenai kondisi/rencana ketenagakerjaan di perusahaan masing-masing. Dalam prosesnya, pemohon akan mengisi formulir wajib lapor yang telah disediakan oleh Disnaker. Berbagai hal yang dimuat dalam laporan wajib lapor tersebut seperti keterangan identitas perusahaan, hubungan ketenagakerjaan, pengupahan, perlindungan tenaga kerja, dan kesempatan kerja. Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat akan melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Selanjutnya, pemohon akan mengambil salinan berkas yang sudah disahkan di Disnaker.

Catatan:
Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur pendaftaran kepersertaan BPJS Ketenagakerjaan.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA PONTIANAK

	PROSEDUR	Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Mengajukan dan mendapatkan naskah rekomendasi pendahuluan dari walikota	1	---	---
2.	Mengajukan permohonan dan mendapatkan SKRK di Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan	3	---	---
3.	Mendapatkan Persetujuan Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) di BP2T	14	---	---
4.	Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan Pendahuluan di BP2T	1	---	---
5.	Membayar dan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pendahuluan di BP2T	3	12.830.097	---
6.	Mengajukan dan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (Asli) di BP2T	2	---	---
7.	Mengajukan Izin Gangguan (HO) Gudang dan Tanda Daftar Gudang (TDG) di BP2T	1	---	---
8.	Membayar dan mendapatkan Izin Gangguan (HO) dan Tanda Daftar Gudang (TDG) di BP2T	2	3.251.500	---
9.	Melakukan pendaftaran PBB Gudang di Dinas Pendapatan Daerah*	14	---	---

PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
10.	Mendapatkan sambungan air dari PDAM*	7	2.250.000	---
11.	Mendapatkan sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk.*	7	---	---
Total Waktu dan Biaya		**39**	**18.331.597**	**---**

Prosedur 1. Mengajukan dan mendapatkan naskah rekomendasi pendahuluan dari Walikota

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Sebelum masuk pada tahap pengurusan izin mendirikan bangunan di Kota Pontianak, pemohon wajib melengkapi semua persyaratan-persyaratan untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah ditentukan, salah satunya adalah rekomendasi pendahuluan dari Walikota. Pengurusan rekomendasi ini di BP2T dengan membawa persyaratan sebagai berikut:

1. Fotokopi KTP pemohon yang masih berlaku;
2. Surat Permohonan/ Proposal Rekomendasi Walikota;
3. Gambar teknis (berupa *Site Plan*/Situasi, Denah, dan Gambar Konstruksi sesuai permohonan);
4. Fotokopi sertipikat tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang (BPN/Bank/Notaris);
5. Fotokopi bukti lunas PBB (SPPT dan STTS) tahun berjalan;
6. Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan serta Akta Perubahan (bagi usaha yang berbadan hukum);

Prosedur 2. Mengajukan permohonan dan mendapatkan SKRK di Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Dokumen persyaratan lainnya yang harus dimiliki sebelum pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK)/*Advise Planning*. Adapun persyaratan yang harus di dilengkapi oleh pemohon adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi KTP yang masih berlaku (2 rangkap)
2. Fotokopi PBB tahun berjalan (SPPT & tanda lunas, 2 rangkap)
3. Fotokopi sertipikat tanah Asli (2 rangkap)
4. Gambar situasi dan tapak bangunan dengan skala 1:500 (3 rangkap)
5. Foto lokasi yang ingin dibangun (foto terbaru)
6. Pas photo berwarna 3x4 berjumlah 3 lembar (foto berlatar warna merah)
7. Surat pernyataan pemohon diatas materai Rp 6.000,-
8. Surat pernyataan batas tanah oleh pemilik tanah diatas materai Rp 6.000,-
9. *Point* No.4 dalam bentuk file *AutoCAD* format A3 dan disimpan dalam CD

Prosedur 3. Mendapatkan Persetujuan Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) di BP2T.

Waktu : 14 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan SK Walikota Pontianak No.144 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Keputusan Walikota Pontianak No.326 Tahun 2012 Tentang Penetapan Jenis Usaha dan/ atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) di Kota Pontianak, kegiatan usaha/kegiatan pergudangan yang memiliki luas > 500 m^2 wajib memiliki dokumen UKL/UPL. UKL/UPL merupakan sebuah dokumen perencanaan penanggungjawab usaha dan/atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup. Adapun persyaratan yang harus dibawa antara lain:

1. Mengajukan surat permohonan;
2. Fotokopi KTP pemohon;
3. Persetujuan warga sekitar dilengkapi dengan KTP warga yang menyetujui dan diketahui ketua RT dan Lurah;
4. Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK);
5. Fotokopi sertipikat tanah;
6. Sket lokasi;
7. PBB tahun berjalan.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pendahuluan di BP2T

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Tahapan pertama untuk mengurus IMB, perusahaan/ pemrakarsa bangunan harus mengajukan permohonan kepada BP2T Kota Pontianak dengan menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagai berikut:

1. SKRK/*Advise Planning* yang telah disetujui Dinas CKTRP;
2. Fotokopi KTP Pemohon yang masih berlaku;
3. Fotokopi sertipikat tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang (BPN/Bank/Notaris);
4. Fotokopi tanda lunas PBB tahun berjalan;
5. Gambar teknis [Format gambar A3, skala 1 : 100-200/1:250 - 500, file CAD (*Computer Aided Design*)] berupa :

a. *Site Plan*/Situasi ;
b. Denah;
c. Tampak Bangunan (depan, samping kiri dan kanan);
d. Potongan melintang dan memanjang;
e. Gambar pagar, saluran dll;
f. Gambar Rencana Pondasi (untuk bangunan di atas 1 lantai);
g. Gambar Struktur dan Konstruksi (untuk bangunan di atas 1 lantai);
h. Gambar Detail Struktur (untuk bangunan di atas 1 lantai);
i. Gambar lainnya yang dipersyaratkan dalam SKRK/ *Advise Planning*;

6. Gambar dicetak sebanyak 3 rangkap (asli);
7. Pas Foto ukuran 3x4 cm dengan latar belakang merah sebanyak 3 (tiga) lembar;
8. Foto lokasi bangunan yang terbaru;
9. Dokumen Lingkungan UKL-UPL;
10. Surat kuasa dan Fotokopi KTP penerima kuasa bagi pemohon yang pengurusan izinnya melalui jasa pihak lain;
11. Map *buffalo* warna kuning

Prosedur 5. Membayar dan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pendahuluan di BP2T

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 12.830.097,-
Ulasan :
Berdasarkan Perda No.14 Tahun 2015 tentang Retribusi IMB dan asumsi penelitian ini, berikut simulasi penghitungan IMB:

Penggunaan Bangunan
Luas lokasi 929 m² (10.000 kaki), area pergudangan Gudang 2 lantai, diatas tanah (tanpa *underground*), total luas bangunan 1.300,6 m² (14.000 kaki). Tinggi masing-masing lantai 3 meter (9 kaki, 10 *inch*). Untuk tempat penyimpanan barang-barang tidak berbahaya, misal buku, Estimasi nilai gudang Rp 4.552.100.000,-

Komponen retribusi IMB terdiri dari:

A. Biaya bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung (Rumus: Volume (Luas Bangunan) x Indeks x 1% NJOP bumi/m²)
   1) Bangunan Gedung
      a) Indeks kegiatan: 1 (bangunan baru)
      b) Indeks parameter fungsi: 2,50 (usaha)
      c) Indeks parameter klasifikasi:
         - Kompleksitas: 0,375 (tidak sederhana)
         - Permanensi: 0,4 (permanen)
         - resiko kebakaran: 0,1 (rendah)
         - lokasi (kepadatan bangunan gedung) : 0,15 (renggang)
         - Ketinggian bangunan gedung : 0.15 (rendah)
         - Kepemilikan : 0,1 (badan usaha)

   Total indeks bangunan gedung
   = indeks kegiatan x indeks parameter fungsi x indeks parameter klasifikasi
   = 1 x 2,5 x 1,275 = 3,1875

   2) Prasarana bangunan gedung
      a) Indeks kegiatan: 1,00 (pembangunan baru)
      b) Indeks jenis prasarana:
         - Konstruksi pembatas/penahan (m²) : 1,00
         - Konstruksi penanda masuk (unit/ m) : 1,00
         - Konstruksi perkerasan (m²) : 1,00
         - Konstruksi penghubung (m²/unit) : 1,00
         - Konstruksi kolam/*reservoir* bawah tanah : 1,00 (m²)
         - Konstruksi menara : 1,00
         - Konstruksi monument (unit) : 1,00
         - Konstruksi instalasi (m²) : 1,00
         - Konstruksi reklame/ papan nama (m²) : 1,00

   Total Indeks prasarana bangunan gedung
   = indeks kegiatan x indeks jenis prasarana
   = 1,00 x 1,00 = 1

B. Biaya administrasi dan pendaftaran permohonan IMB: Rp 5.000,-/permohonan;
C. Biaya plat IMB: Rp 15.000,-

Retribusi IMB
= (Luas Bangunan x Indeks x 1% NJOP bumi/m²) + biaya administrasi + biaya plat IMB
= (1.300,6 m² x 3,1875 x Rp 3.090,-) + Rp 5.000,- + Rp 15.000,-
= **Rp 12.830.097,-**

Prosedur 6. Mengajukan dan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Asli di BP2T

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah pemrakarsa memperoleh IMB Pendahuluan, maka pemrakarsa sudah dapat membangun bangunan gudang. Sebelum Gudang dapat beroperasi, Pemrakarsa wajib memiliki IMB asli sebagai syarat sah untuk kegiatan usaha di gudang dapat dijalankan. Untuk memperoleh IMB asli, Pemrakarsa terlebih dahulu melakukan pendaftaran ke BP2T dengan membawa dokumen persyaratan yang dibutuhkan. Dokumen persyaratan yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi IMB;
2. Map *buffalo* warna Merah.

Prosedur 7. Mengajukan Izin Gangguan (HO) Gudang dan Tanda Daftar Gudang (TDG) di BP2T

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Pontianak No.42/BP2T/Tahun 2016 Tentang Standar Pelayanan Penyelenggaran Pelayanan Perizinan Pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Pontianak, izin HO Gudang dapat diurus secara parallel dengan Tanda Daftar Gudang. Untuk pengurusan izin parallel HO Gudang dan TDG di Kota Pontianak, pemohon mengajukan permohonan berkas dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotokopi KTP;
2. Pas Foto ukuran 3x4 dengan latar belakang merah menghadap ke depan sebanyak 3 lembar;
3. Fotokopi bukti lunas PBB (SPPT dan STTS) Tahun berjalan;
4. Fotokopi sertipikat tanah/lahan/ SPTU;
5. Fotokopi IMB Asli atau Penertiban.
6. Fotokopi Kartu Keluarga;
7. Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan beserta Akta Perubahan (bagi usaha yang berbadan hukum);
8. Dokumen Lingkungan (bagi usaha yang wajib SPPL/ UKL-UPL/AMDAL)
9. Sket Lokasi Surat kuasa dan fotokopi KTP penerima kuasa bagi pemohon yang pengurusan izinnya melalui jasa pihak lain.
10. Fotokopi NPWP
11. Denah lokasi (sesuai IMB).

Prosedur 8. Membayar dan mendapatkan Izin Gangguan (HO) dan Tanda Daftar Gudang di BP2T

Waktu : 2 hari
Biaya : Rp 3.251.500,-
Ulasan :
Berdasarkan Perda Kota Pontianak No.5 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Perda No.2 Tahun 2011 tentang retribusi perizinan tertentu, rumus perhitungan retribusi HO adalah sebagai berikut:

Tarif retribusi
= Rp 2.500,-/m^2 (peruntukan pergudangan)
Indeks lokasi
= 1 (Untuk golongan pergudangan, ruang penyimpanan, indeks tempat usaha Di kawasan pergudangan)
Luas Ruang Usaha
= 1.300,6 m^2

Maka biaya yang dikeluarkan dalam pengajuan HO sebagai berikut:
Retribusi HO
= Luas Ruang Tempat Usaha X Indeks Lokasi X Besarnya Tarif Permeter Persegi.
= 1.300,6 m^2 x 1 x Rp 2.500,-
= **Rp 3.251.500,-**

Prosedur 9. Melakukan pendaftaran PBB Gudang di Dinas Pendapatan Daerah

Waktu : 14 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setiap bangunan baru yang berdiri harus didaftarkan menjadi objek pajak. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Perda Kota Pontianak No.6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Pontianak, salah satunya adalah PBB. Pendaftaran PBB Gudang dilakukan oleh pemohon dengan melengkapi dokumen sebagai berikut:

1. Mengisi formulir SPOP dan LSPOP yang disediakan Dispenda
2. Fotokopi identitas diri/ penanggung jawab/ penyelenggara/ penerima kuasa (KTP/SIM/paspor);
3. Surat kuasa bila pemilik/ pengelola/ penyelenggara/ penanggung jawab berhalangan dengan disertai fotokopi KTP/SIM/paspor dari pemberi kuasa;
4. Fotokopi sertipikat tanah;
5. Surat pernyataan tanah yang diketahui/*deregister* oleh kelurahan (untuk tanah yang belum mempunyai sertipikat);
6. Foto objek pajak (tanah/ bangunan dan berwarna)

Catatan:
Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

Prosedur 10. Memperoleh sambungan air dari PDAM

Waktu : 7 hari
Biaya : Rp 2.250.000,-
Ulasan :
Untuk kelengkapan utilitas bangunan, pemohon mengajukan permohonan pemasangan baru untuk sambungan air di PDAM setempat. Untuk memperoleh sambungan baru PDAM pemohon dapat mengajukan permohonan untuk pemasangan sambungan air di Kantor PDAM setempat. Adapun persyaratannya antara lain: formulir denah/ sketsa lokasi, surat keterangan RT/ Keterangan Camat/ IMB (swadaya), surat permohonan izin swadaya, dan fotokopi KTP:

Catatan:
Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya.

Prosedur 11. Memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk*.

Waktu : 7 Hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk mendapatkan sambungan telepon, pemilik gudang harus mengajukan permohonan paket sambungan melalui kantor plaza Telkom setempat. Paket sambungan meliputi sambungan telepon, internet dan TV Cable yang terintegrasi dengan paket *Indihome*. PT. Telkom akan menjalankan survei lapangan dan kemudian aktivasi sambungan telepon. Pemohon hanya menyertakan KTP Pimpinan Perusahaan dan formulir pemasangan yang sudah distempel cap perusahaan.

Catatan:
1. Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya
2. Pemasangan sambungan telepon/paket *indihome* di Kota Pontianak yang terdiri dari telepon, televisi, dan internet yang tidak dapat dipisahkan, cenderung akan memberatkan pelaku usaha. Sebab peruntukan untuk gudang tidak terlalu membutuhkan fasilitas lainnya kecuali telepon.

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PONTIANAK				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pengecekan Keaslian dan Keabsahan Sertipikat Tanah di Kantor BPN Setempat	1	50.000	---
2.	Mendapatkan Persetujuan/Validasi atas Nilai Transaksi Jual Beli oleh Dispenda	1	---	---
3.	Pembeli membayar BPHTB di loket Bank Kalimantan Barat yang terdapat di Kantor Dispenda	1	105.253.014	---
4.	Membayar PPh di Bank Persepsi*	1	54.126.507	---
5.	Penandatanganan akta jual beli tanah di hadapan PPAT	1	21.650.603	---
6.	Mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan di Kantor BPN	5	2.215.060	1.000.000
Total Waktu dan Biaya		**9**	**183.295.184**	**1.000.000**

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 50.000,-
Ulasan :
Untuk melakukan pengecekan sertipikat tanah, pemohon dapat mengajukan permohonan ke Kantor BPN di wilayahnya. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2010 persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertipikat tanah adalah sebagai berikut:
1. Sertipikat Kepemilikan Tanah (asli);
2. Salinan identitas pemohon atau kuasanya;
3. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Prosedur 2. Mendapatkan persetujuan/validasi atas nilai transaksi jual beli oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda)

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Walikota Pontianak No.76 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pontianak, pemohon melalui PPAT mengajukan permohonan pemeriksaan objek pajak. Prosesnya, pemohon datang ke Dispenda dengan membawa dokumen dan syarat yang dibutuhkan. Berkas dokumen persyaratan yang dilampirkan adalah:
a. Blanko SSPD BPHTB;
b. Fotokopi KTP pemilik tanah selaku penjual;
c. Fotokopi KTP pembeli;
d. Fotokopi sertipikat tanah;
e. Fotokopi lunas PBB selama 5 tahun terakhir;
f. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
g. Surat pernyataan jual beli dari pemilik tanah ke pembeli;
h. Surat kuasa pengurusan BPHTB;
i. Foto lokasi tanah dan bangunan (tampak depan dan samping kanan dan kiri);
j. Sket lokasi tanah.

Prosedur 3. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di loket Bank Kalimantan Barat yang terdapat di Kantor Dinas Pendapatan Daerah

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 105.253.014,- (5% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Perda Kota Pontianak No.6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sebagaimana diubah dalam Perda No.4 Tahun 2012 dan perubahan kedua dengan Perda No.8 Tahun 2015 menjelaskan bahwa obyek pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Besaran BPHTB yang dikeluarkan

pembeli adalah 5% dari nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau (NPOPTKP). Berdasarkan Pasal 55 Ayat (4) Perda No.6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, Nilai NPOPTKP di Pontianak sebesar Rp 60.000.000,-. Berikut perhitungan pembayaran pajak BPHTB:

Tarif BPHTB
= [5% x (Nilai Properti – Rp 60.000.000,-)]
= [5% x (Rp 2.165.060.274,- – Rp 60.000.000,-)]
= 5% x Rp 2.105.060.274,-
= Rp 105.253.014 ,-

Prosedur 4. Penjual membayar pajak penghasilan (PPh) di Bank Persepsi*

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 54.126.507,- (2.5% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga jual tanah, maka PPh dibayarkan oleh penjual ke Bank. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 2.5% dari nilai pengalihan hal ini sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah No.34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui Bank Persepsi dan Pos Indonesia yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Perbendaharaan Kementerian Keuangan atas nama Kementerian Keuangan.

Tarif PPh
= 2.5% x Nilai Properti
= 2.5% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 54.126.507,-

Catatan:
Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya

Prosedur 5. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 21.650.603,- (1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah dilakukan pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Dokumen yang perlu disiapkan untuk membuat akta jual beli mencakup:

a. Sertipikat tanah asli;
b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir;
c. Tanda terima pembayaran PPh/Pajak Penghasilan (diperoleh pada Prosedur 3);
d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 4);
e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kemenkumham;
f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli
g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
i. *Advise Planning* atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan;
j. Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 6. Mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan di Kantor BPN

Waktu : 5 hari
Biaya : Rp 2.215.060,- (Rp 50.000,- + (0.1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Persyaratan yang harus dilampirkan adalah:

a. Mengisi formulir permohonan;
b. Surat pengantar pendaftaran akta jual beli dari PPAT;
c. Sertipikat hak atas tanah (asli);
d. Akta jual beli (asli);
e. Fotokopi KTP atau identitas diri pembeli dan penjual;
f. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai kuasa jika permohonannya dikuasakan;
g. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
h. Bukti pelunasan BPHTB terutang;
i. Bukti pelunasan PPH terutang;
j. Pernyataan pembeli tentang batasan pemilikan tanah dan penelantaran serta akibat hukumnya;
k. Apabila penjual dan pembeli berbadan hukum, dibuktikan dengan melampirkan anggaran dasar dan akta pendirian perusahaan yang disahkan Kemenkumham;
l. Surat pernyataan calon penerima hak yang menyatakan:
   1) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
   2) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
   3) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1) dan 2) tersebut tidak benar maka tanah

kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *Landreform*

4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan pada 1) dan 2) tidak benar.

Berikut rumus penghitungan pendaftaran akta tanah sebagaimana diatur di dalam PP No.128 Tahun2015:

Tarif = Rp 50.000,- + (0.1% x Rp 2.165.060.274,-)
= Rp 50.000,- + Rp 2.165.060,-
= Rp 2.215.060,-

Catatan:
Proses pengurusan prosedur ini dapat diselesaikan lebih cepat, jika pemohon membayar biaya tidak resmi sebesar Rp 1.000.000,-.

Tabel 1. Indeks Kualitas Kontrol Terhadap Bangunan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Kualitas regulasi bangunan (0-2)	2
Kualitas kontrol sebelum konstruksi (0-1)	1
Kualitas kontrol selama konstruksi (0-3)	0
Kualitas kontrol setelah konstruksi (0-3)	3
Rezim keterbatasan dan asuransi (0-2)	2
Sertifikasi profesional (0-4)	4
TOTAL INDEKS: 12	

Tabel 2. Indeks Kualitas Administrasi Pertanahan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Ketersediaan infrastruktur (0-8)	2
Indeks tranparansi informasi (0-6)	2.5
Indeks jangkauan geografis (0-8)	0
Indeks resolusi penyelesaian sengketa tanah (0-8)	5.5
Akses yang sama terhadap hak kepemilikan properti (-2-0)	0
TOTAL INDEKS: 10	

KOTA BALIKPAPAN, KALIMANTAN TIMUR

MEMULAI USAHA

MEMULAI USAHA DI KOTA BALIKPAPAN				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Melakukan pembelian *voucher* untuk pemesanan nama perusahaan di Bank BNI	1	---	---
2.	Pemesanan nama, memperoleh format standar akta pendirian perusahaan, mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan, pengesahan akta perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia	2	7.500.000	---
3.	Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum (prosedur dua) ke kas negara melalui bank	1	---	---
4.	Mengurus Izin Gangguan Usaha di Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu	5	1.800.000	---
5.	Mengurus Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) di Kelurahan Setempat	1	---	---
6.	Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)	1	---	---
7.	Melakukan pengurusan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T) Kota Balikpapan	1	---	---
8.	Melakukan pendaftaran ke BPJS Ketenagakerjaan	1	---	---
9.	Wajib lapor tenaga kerja di Dinas Tenaga Kerja dan Sosial Kota Balikpapan	1	---	---
Total Waktu dan Biaya		**14**	**9.300.000**	**---**

Prosedur 1. Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama perusahaan di Bank BNI

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pemohon wajib membeli *voucher* untuk memperoleh persetujuan nama melalui Bank BNI. *Voucher* tersebut memuat nomor kode akses bagi pemohon untuk memesan dan mengecek nama melalui sistem AHU *online*. Berdasarkan PP No.10 Tahun 2015 tentang Perubahan atas PP No.45 Tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk pembelian *voucher* pemesanan nama dikenakan biaya Rp 200.000,-. Biaya yang telah dibayarkan dan nama yang telah dipesan tersebut berlaku untuk jangka waktu paling lama 60 hari terhitung setelah tanggal pembayaran dilakukan. Pemohon dapat melakukan prosedur ini sendiri tanpa bantuan notaris, namun pada umumnya pemohon menggunakan jasa notaris sejak pemesanan nama hingga pengesahan akta perusahaan di Kemenkumham.

Prosedur 2. Memperoleh Jasa Notaris untuk: Pemesanan Nama, Akta Pendirian PT, Pengesahan Akta Perusahaan dari Kementrian Hukum dan HAM

Waktu : 2 hari
Biaya : Rp 7.500.000 (*voucher*: Rp 200.000 + jasa notaris: Rp 5.720.000 + Rp 1.580.000,- (Rp 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp 30.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI)
Ulasan :
Pada tahap ini, pemohon harus mengunakan jasa notaris karena berdasarkan UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang memiliki kewenangan untuk mengurus Pengesahan Akta Pendirian Usaha.

Output prosedur ini adalah:

1. Pemesanan nama perusahaan: Untuk mendapatkan nama perusahaan, pemohon membeli *voucher* pemesanan nama seharga Rp 200.000,- melalui Bank BNI.
2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan. Biaya yang dibutuhkan pembuatan akta pendirian perusahaan sebesar Rp 5.720.000.
3. Mendapatkan pengesahan Surat Keputusan (SK

pengesahan) dari Kemenkumham: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, akta pendirian usaha baru sah secara hukum bila sudah mendapatkan pengesahan dari Kemenkumham. Biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan SK Pengesahan adalah untuk pengesahan badan hukum perseroan sebesar Rp 1.000.000,-, untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) sebesar Rp 30.000,- dan untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI) sebesar Rp 550.000,-

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum (prosedur dua) ke kas negara melalui Bank Negara Indonesia (BNI)

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini adalah untuk pembayaran PNBP pada prosedur 2. Pasca penandatanganan akta pendirian, notaris akan menginput data perusahaan ke sistem AHU *online*. Setelah data di*input* dengan benar, maka akan muncul notifikasi perintah pembayaran PNBP. Notaris atau pemohon membayar biaya-biaya PNBP tersebut ke BNI. Setelah notaris membayar biaya PNBP, muncul notifikasi pencetakan dokumen SK pengesahan. SK pengesahan tersebut dapat langsung dicetak oleh notaris tanpa harus meng*upload* bukti pembayaran PNBP. Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas–PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No.38 Tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No.19 Tahun 2007.

Prosedur 4. Mengurus dan Mendapatkan Izin Gangguan Usaha di Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T) Kota Balikpapan

Waktu : 5 hari
Biaya : Rp 1.800.000,- (Luas Bangunan Usaha x Tarif Retribusi x Indeks kawasan x Indeks Gangguan)
Ulasan :
Menurut Perda Kota Balikpapan No.6 Tahun 2014, Izin Gangguan (HO) menjadi salah satu izin yang dipersyaratkan untuk mendapatkan SIUP dan TDP, Karena itu pemohon harus mengurus Izin Gangguan (HO) terlebih dahulu. Adapun syarat-syarat mengurus Izin Gangguan (HO) sebagai berikut:

a. Pernyataan tidak keberatan (persetujuan) dari tetangga kiri dan kanan, muka dan belakang dan diketahui oleh Ketua Rukun Tetangga (RT) dari lokasi tempat kegiatan usaha yang dimohonkan;
b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertipikat tanah (*optional*) atau surat tanah yang akan dijadikan tempat usaha;
c. Denah jalan lokasi tempat usaha;
d. Akta Pendirian bagi Perusahaan yang berstatus Badan Hukum/Badan Usaha;
e. Tanda bukti Pelunasan PBB tahun terakhir;
f. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP).
g. Pas foto hitam putih 3 x 4 cm (2 lembar)

Berdasarkan Perda No.11 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, Tarif Retribusi HO:
= Luas Bangunan Usaha x Tarif Retribusi x Indeks Kawasan x Indeks Gangguan.

Jika melihat asumsi studi dan berdasarkan ketentuan Perda tersebut, maka biaya yang dikeluarkan dalam pengajuan izin gangguan adalah sebagai berikut:

Luas Tempat Usaha	: 100 m²
Tarif retribusi	: Rp 3.000,-/m²
Indeks kawasan (perdagangan)	: 3
Indeks Gangguan	: 2 (Jumlah Indeks Gangguan untuk Kebakaran dan Lalu Lintas)

Retribusi HO = 100 x 3.000 x 3 x 2 = Rp 1.800.000,-

Prosedur 5. Memperoleh Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) dari Kelurahan setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Sebelum memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perusahaan, perusahaan harus mendapatkan Surat Keterangan Domisili Usaha dari Kelurahan setempat. Terkait proses untuk memperoleh SKDU pemohon tidak dipersulit dengan beban permintaan biaya tidak resmi dari Kelurahan. Prosedur pengurusan SKDU dilakukan dalam waktu 1 hari sebagaimana SOP yang telah ditetapkan pada Kelurahan di Balikpapan. Syarat yang harus dilampirkan untuk memperoleh SKDU dari Kelurahan adalah:

1. Fotokopi Akte Pendirian Perusahaan;
2. KTP Penanggung jawab Perusahaan.

Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
NPWP ini dibutuhkan sebagai dokumen syarat pengurusan SIUP dan TDP. Pengurusan NPWP dapat dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat. Syarat yang harus disiapkan adalah sebagai berikut:

a. Fotokopi KTP Direktur;
b. Fotokopi Akte Pendirian;
c. Surat Izin Tempat Usaha dari kelurahan/Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU);
d. NPWP Pribadi Pendiri.

Prosedur 7. Melakukan pengurusan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T) Kota Balikpapan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Untuk memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP), pemohon mengajukan permohonan kepada BPMP2T Kota Balikpapan. Berkas-berkas pendukung yang harus diserahkan adalah:

1. Formulir Permohonan secara lengkap dan benar;
2. Fotokopi KTP Pimpinan/pemilik usaha (Balikpapan);
3. Surat Keterangan Domisili dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Balikpapan (Pemilik dengan Domisili diluar Balikpapan);
4. Akte Pendirian Perusahaan, Akte Perubahan, Akte Cabang (disahkan Pengadilan Negeri untuk firma/CV, SK Menkumham (PT/Badan Hukum);
5. NPWP Perusahaan dan NPWPD Perusahaan;
6. Fotokopi Izin Gangguan (HO);
7. Pas Foto Pimpinan/pemilik usaha terbaru 3x4 (2 lembar).

Prosedur 8. Melakukan pendaftaran tenaga kerja ke BPJS Ketenagakerjaan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Pendaftaran tenaga kerja dilakukan ke BPJS-Ketenagakerjaan sebagai Badan yang ditunjuk pemerintah menjalankan program jaminan sosial. Berikut proses pengajuan kepesertaan (pendaftaran tenaga kerja) di BPJS Ketenagakerjaan:

1. Secara manual: pemohon mengisi formulir F1 (formulir bisa diambil di website) dan mengisi data-data pribadi pemohon, yang datang boleh konsultannya atau pemohon langsung. Kemudian melampirkan dokumen persyaratan lainnya seperti dokumen izin usaha (SIUP, SITU, TDP). Akta pengesahan PT tidak perlu dilampirkan.
2. Aplikasi *online*: Pemohon dapat langsung masuk ke data pendaftaran yang ada di aplikasi *online* BPJS, perusahaan mengisi berapa iuran yang akan dibayarkan. Iuran tersebut meliputi berapa Jaminan Kecelakan Kerja (JKK), Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kematian Kerja (JKK), setelah masuk ke Data RC (Rekening Koran) BPJS maka sistem di BPJS akan meng*update* data perusahaan yang masuk tersebut. Dengan data tersebut, maka terbentuklah iuran yang wajib dibayarkan oleh perusahaan. Pembayaran dilakukan secara *e-payment* tidak lagi secara *virtual account*.
3. Pendaftaran *E-Payment*, perusahaan harus mendaftarkan akun dulu pada sistem BPJS dengan *email corporate* kemudian akan mendapatkan nomor kode booking, baru datang ke bank yang ditunjuk untuk membayar iurannya. Dengan *e-payment* ini, BPJS tidak lagi menerima pembayaran secara tunai, transaksi di kantor, tapi semuanya sudah melalui bank yang ditunjuk. Aplikasi *e-payment* yang digunakan dapat melalui *e-banking, sms banking*, dll.

Prosedur 9. Melakukan wajib lapor tenaga kerja ke Dinas Tenaga Kerja dan Sosial (Disnakersos) Kota Balikpapan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Untuk perusahaan yang memiliki tenaga kerja kurang dari 50, proses verifikasi dapat dilakukan secara langsung di tempat. Syarat yang harus disertakan oleh perusahaan pendaftar adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi pengesahan akte dari Kemenkumham;
2. Fotokopi SIUP/Izin Gangguan Kota Balikpapan;
3. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan;
4. Fotokopi slip gaji terendah;
5. Fotokopi kwitansi iuran terakhir BPJS Ketenagakerjaan dengan rincian iuran tenaga kerja;
6. Fotokopi kwitansi iuran terakhir BPJS Kesehatan (tidak wajib);
7. Fotokopi pengesahan peraturan perusahaan/PKB.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA BALIKPAPAN				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp.)
1.	Memperoleh surat rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Usaha Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) di BLH Kota Balikpapan	14	---	---
2.	Melakukan pendaftaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di BPMP2T Kota Balikpapan	1	---	---
3.	Melakukan pengambilan SKRD oleh pemohon dan pembayaran Retribusi IMB di BPMP2T	8	38.335.185	---
4.	Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di BPMPPT Kota Balikpapan	1	---	---
5.	Mengurus Izin Gangguan (HO) gudang di BPMP2T Kota Balikpapan	5	7.803.600	---
6.	Memperoleh Tanda Daftar Gudang (TDG) di BPMP2T Kota Balikpapan	3	---	---
7.	Melakukan perubahan data di Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Dispenda Kota Balikpapan*	1	---	---
8.	Memperoleh sambungan telepon di PT. Telkom*	7	550.000	---
9.	Memperoleh sambungan air di PDAM Kota Balikpapan*	17	2.476.600	---
Total Waktu dan Biaya		**46**	**49.165.385**	**---**

Prosedur 1. Memperoleh Surat Rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Usaha Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) di BLH Kota Balikpapan

Waktu : 14 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan PP No.27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, UKL-UPL merupakan instrumen untuk merencanakan tindakan preventif terhadap pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup yang mungkin ditimbulkan oleh aktivitas pembangunan. Syarat untuk mengajukan rekomendasi UKL/UPL adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi KTP;
2. Fotokopi Sertipikat Tanah;
3. Gambar teknis;
4. Dokumen UKL/UPL;
5. Surat pernyataan pelaksanaan UKL-UPL.

Prosedur 2. Melakukan pendaftaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di BPMP2T Kota Balikpapan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan Perda No.3 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang telah diubah dengan Perda No.4 Tahun 2014, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan asumsi studi yakni bangunan gudang 2 lantai dengan luas daerah 1.300 m², maka syarat yang harus disertakan adalah:

a) Keterangan arahan perencanaan dan perancangan bangunan;
b) Fotokopi surat bukti penguasaan tanah atas nama pemohon yang sudah dilegalisir sebanyak 2 rangkap;
c) Gambar bangunan yang tercantum jelas ukuran dan keterangan terdiri dari denah, tampak dan potongan dengan skala 1:50, 1:100, dan 1:200 sebanyak 2 (dua) lembar (disediakan pemrakarsa);
d) Fotokopi tanda lunas Pajak Bumi dan Bangunan Tahun berjalan sebanyak 1 (satu) lembar;
e) Fotokopi KTP penanggung jawab atau pemrakarsa bangunan yang masih berlaku 1 (satu) lembar;
f) Surat Akta Jual Beli apabila bangunan tersebut sudah dijualbelikan;
g) Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan bagi yang berstatus badan hukum;
h) Perencanaan bangunan gedung umum dan/atau bangunan gedung khusus, 2 (dua) lantai atau jarak bentang lebih dari 5 (lima) meter harus melampirkan hitungan struktur yang dilakukan oleh badan hukum atau tenaga ahli yang telah mendapat sertifi kasi (disediakan pemrakarsa);
i) Dokumen wajib Analisa mengenai dampak lingkungan, UKL/UPL (disediakan pemrakarsa).

Prosedur 3. Melakukan Pengambilan SKRD IMB dan Pembayaran Retribusi di Loket DTKP Kota Balikpapan

Waktu : 8 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah menjalankan prosedur 2, kemudian dilakukan pemeriksaan lapangan dilakukan oleh Tim BPMP2T (BPMP2T dan DTKP). Pengecekan lapangan ini untuk memeriksa kesesuaian antara gambar rencana dan kenyataan bangunan di lapangan. Pemohon tidak wajib hadir bersama tim BPMP2T yang melakukan pengecekan. Setelah dilakukan pengecekan lapangan, dilakukan proses internal termasuk penggambaran. Dalam proses ini, juga dilakukan penghitungan untuk retribusi dan pembuatan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) IMB.

Perhitungan retribusi IMB berdasarkan pada Perda No. 11 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, untuk luas bangunan sesuai asumsi studi adalah sebagai berikut:

Formula perhitungan tersebut adalah:
Tarif dasar retribusi x luas ruang tempat usaha x indeks integrasi x indeks Kegiatan.

Perhitungan indeks integrasi adalah sebagai berikut:
Indeks parameter fungsi usaha x jumlah indeks parameter fungsi x indeks parameter waktu tetap.

a) Indeks parameter fungsi usaha = 3.00
b) Indeks parameter fungsi:
   - Kompleksitas, bobot 0,25; Parameter Sederhana, indeks = 0,40
   - Permanensi, bobot 0,20; Parameter Permanen, indeks = 1,00
   - Resiko Kebakaran, bobot 0,15; Parameter Tinggi = 1,00
   - Zonasi gempa, bobot 0,15; Parameter Zona I/ Rendah = 0,10
   - Lokasi Kepadatan bangunan gedung, bobot 0,10; Parameter padat = 1,00
   - Ketinggian bangunan gedung, bobot 0,10; Parameter Rendah = 0,40
   - Kepemilikan, bobot 0,05; Parameter Badan Usaha = 1,00; Indeks parameter fungsi = ((0.25 x 0.40) + (0.20x 1.00) + (0.15 x 1.00) + (0.15 x 0.10) + (0.10 x 1.00) + (0.10 x 0.40) + (0.05 x 1.00)) = (0.1 + 0.2 + 0.15 + 0.015 + 0.1 + 0.04 + 0.05) = 0.655
c) Indeks parameter waktu tetap = 1,00

Maka indeks integrasi = 3,00 x 0,655 x 1,00 =1,965.

Retribusi IMB untuk bangunan gudang sesuai asumsi di Balikpapan adalah sebesar: 15.000 x 1.300,6 x 1,965 x 1,00 = Rp 38.335.185,-

Prosedur 4. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di BPMPPT Kota Balikpapan

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 38.335.185,- (Tarif dasar retribusi x luas ruang tempat usaha x indeks integrasi x indeks Kegiatan)
Ulasan :
Setelah Retribusi dibayarkan, maka pemohon mengambil surat IMB beserta kelengkapannya seperti plang dan buku IMB di BPMP2T. Pemohon dapat memperoleh IMB dan kelengkapannya dalam waktu 1 hari setelah pembayaran retribusi di BPMP2T.

Prosedur 5. Mendapatkan Izin Gangguan (HO) Gudang di BPMP2T Kota Balikpapan

Waktu : 5 hari
Biaya : Rp 7.803.900 (Luas Bangunan x Tarif Retribusi x Indeks Lokasi x Indeks Gangguan)
Ulasan :
Berdasarkan Perda No.6 Tahun 2014, Untuk mengurus Izin Gangguan pemohon memasukkan permohonan yang dilengkapi beberapa persyaratan yaitu:

a) Pernyataan tidak keberatan dari tetangga kiri dan kanan, muka dan belakang dan diketahui oleh Ketua Rukun Tetangga (RT) dari lokasi tempat kegiatan usaha yang dimohonkan;
b) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertipikat tanah atau surat tanah yang akan dijadikan tempat usaha (*optional*);
c) Denah jalan lokasi usaha;
d) Akta Pendirian bagi Perusahaan yang berstatus Badan Hukum/Badan Usaha;
e) Tanda bukti Pelunasan PBB tahun terakhir;
f) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
g) Pas foto hitam putih 3 x 4 cm (2 lembar).

Pada proses ini, pemohon menunggu peninjauan lapangan oleh tim teknis. Tata cara perhitungan retribusi izin gangguan berdasarkan Perda No.11 Tahun 2011, yakni:

Luas Bangunan x Tarif Retribusi x Indeks Kawasan x Indeks Gangguan

Sesuai dengan asumsi, maka tarif retribusi adalah:
Luas Bangunan : 1.300,6 m^2
Tarif Retribusi : Rp 3.000/m^2
Indeks Kawasan Industri : 2
Indeks Gangguan Lalu Lintas : 1
Retribusi Izin Gangguan : 1.300,6 x Rp 3.000,- x 2 x 1 = Rp 7.803.600,-

Prosedur 6. Memperoleh Tanda Daftar Gudang (TDG) di BPMP2T Kota Balikpapan

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berdasarkan Keputusan Walikota Balikpapan No.188.45-329/2014 tentang Standar Operasional Prosedur Perizinan Terpadu di Lingkungan Pemerintah Kota Balikpapan, seluruh gudang di Kota Balikpapan wajib didaftarkan. Untuk melakukan pendaftaran gudang, maka pemilik gudang harus melampirkan dokumen dibawah ini:

a) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemohon 2 lembar;
b) Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan;
c) Fotokopi surat bukti kepemilikan tanah;
d) Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) atau izin usaha lain dari Instansi Teknis;
e) Fotokopi NPWP Perusahaan;
f) Pas foto pimpinan 4x6 (2 lembar);
g) Fotokopi Akte Pendirian Perusahaan dan SK Pengesahan Menkumham.

Setelah pemohon melakukan proses pendaftaran, selanjutnya dilakukan pemeriksaan berkas oleh petugas.

Prosedur 7. Melakukan perubahan data di Pajak Bumi dan Bangunan di Dispenda Kota Balikpapan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada perda
Ulasan :
Untuk melakukan perubahan data dalam PBB gudang yang baru dibangun, maka pemilik gudang mengajukan permohonan perubahan data PBB ke Dispenda. Dokumen yang harus dilampirkan untuk melakukan perubahan data Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:
1. Formulir permohonan;
2. Fotokopi Sertipikat Tanah;
3. Fotokopi SPPT PBB Tahun sebelumnya;
4. Fotokopi KTP dan KK;
5. Surat Keterangan Foto Lokasi.

Prosedur 8. Memperoleh sambungan telepon dari PT. Telkom

Waktu : 7 hari
Biaya : Rp 550.000,- (Biaya Pasang Baru (Rp 75.000,-) + Biaya Bulan Pemakaian (Rp 475.000,-)
Ulasan :
Untuk mendapatkan sambungan telepon, pemilik gudang harus mengajukan permohonan paket sambungan melalui kantor plaza Telkom setempat. Paket sambungan meliputi sambungan telepon, internet dan TV kabel yang terintegrasi dengan paket *Indihome*. PT. Telkom akan menjalankan survei lapangan dan kemudian aktivasi sambungan telepon. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi adalah sebagaimana berikut ini:
a) Fotokopi Penanggung Jawab/yang dikuasakan;
b) Surat Kuasa dari Perusahaan;
c) NPWP Perusahaan;
d) SITU/SIUP/Izin Gangguan Perusahaan (Tidak Wajib);
e) Mengisi Formulir pemasangan sambungan baru dengan Stemple Perusahaan NPWP.

Prosedur 9. Memperoleh Sambungan air dari PDAM Kota Balikpapan

Waktu : 17 hari
Biaya : Rp 2.476.600,- (Biaya pemasangan termasuk pemasangan pipa)
Ulasan :
Untuk memperoleh sambungan air dari PDAM, maka pemohon harus datang ke kantor PDAM setempat, kemudian mengajukan permohonan sambungan air PDAM. Menurut Peraturan Walikota Balikpapan No.19 Tahun 2010 tentang Sistem Penyediaan Air Minum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Properti (Tanah dan Bangunan, syarat yang dibutuhkan untuk memperoleh sambungan air PDAM adalah:
a. Surat permohonan menjadi calon pelanggan;
b. Surat pernyataan pelanggan;
c. Bukti persetujuan penyambungan instalasi;
d. Fotokopi KTP;
e. Fotokopi Kartu Keluarga;
f. Fotokopi rekening air tetangga terdekat;
g. Nomor Ponsel;
h. Lokasi berbentuk rumah;
i. Fotokopi IMB;
j. Denah lokasi rumah;
k. Materai Rp 6.000,- sebanyak 3 lembar.

Setelah mengajukan permohonan kemudian dilakukan inspeksi lapangan oleh pegawai teknis PDAM dalam rangka melihat jarak lokasi dengan sambungan jalur pipa PDAM. Waktu inspeksi lapangan ini dilakukan dengan jeda waktu 7 hari.

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA BALIKPAPAN				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Melakukan pengecekan keabsahan sertipikat kepemilikan tanah ke kantor BPN setempat	1	50.000	---
2.	Penjual melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) di Bank	1	54.126.507	---
3.	Pembeli melakukan pembayaran Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dispenda Kota Balikpapan*	1	105.253.014	---
4.	Penjual dan pembeli melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tanah di PPAT	1	21.650.603	---
5.	Mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan di BPN	21	2.215.060	---
6.	Melakukan perubahan data di Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Dispenda Kota Balikpapan	1	---	---
Total Waktu dan Biaya		**25**	**183.295.184**	**---**

Prosedur 1. Melakukan pengecekan keabsahan sertipikat kepemilikan tanah di kantor BPN setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 50.000,- (PNBP untuk pengecekan sertipikat)
Ulasan :
Pengecekan keaslian sertipikat tanah dapat diajukan oleh pemohon langsung atau oleh pejabat PPAT ke kantor BPN. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertipikat tanah adalah sebagai berikut:

a. Sertipikat Kepemilikan Tanah;
b. Salinan identitas pemohon atau kuasanya;
c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Umumnya proses pengecekan membutuhkan waktu 1 hari, jika buku tanah tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun, jika buku tanah sedang dipakai oleh divisi lain atau petugas berhalangan, maka proses pengecekan bisa lebih dari satu hari. Sementara PNPB untuk pengecekan sertifkat diatur dalam PP No.13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak, sebesar Rp 50.000,-.

Prosedur 2. Penjual melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) di Bank BUMN

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 54.126.507,- (2.5% x nilai pengalihan)
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga jual tanah, maka PPh dibayarkan oleh penjual ke Bank. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 2,5% dari nilai pengalihan hal ini sebagaimana diatur di dalam PP No.34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui Bank Persepsi dan Pos Indonesia yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Perbendaharaan Kementerian Keuangan atas nama Kementerian Keuangan.

Tarif PPh
= 2,5% x Nilai Properti
= 2,5% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 54.126.507,-

Catatan:
Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya

Prosedur 3. Pembeli melakukan pembayaran Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dispenda Kota Balikpapan

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 105.253.014,- (5% x (nilai properti – Rp 60.000.000,-))
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli atas harga jual tanah, maka pembeli membayar BPHTB ke loket pembayaran Dinas Pendapatan Daerah Kota Balikpapan. Di loket tersebut, pemohon mengambil nomor antrian dan menunggu panggilan untuk proses pembayaran BPHTB. Pembayaran ini bisa dilakukan dalam waktu 1 hari.

Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau

nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) – (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan UU No.28 Tahun 2009, BPHTB saat ini menjadi kewenangan Pemerintah Daerah. Kemudian berdasarkan Perda No.14 Tahun 2010 dan Perwal No.16 Tahun 2014, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 60.000.000. Kemudian tata cara perhitungan BPHTB berdasarkan asumsi studi adalah:

Tarif BPHTB
= [5% x (Nilai properti – Rp 60.000.000,-)]
= [5% x (Rp 2.165.060.274,- – Rp 60.000.000,-)]
= 5% x Rp 2.105.060.274,-
= Rp 105.253.014,-

Pada saat pembayaran BPHTB ini, juga dilakukan validasi oleh dispenda, untuk pengesahan pembayaran BPHTB, dan bukti BPHTB bisa digunakan untuk proses Balik Nama Kepemilikan. Untuk validasi SPPD BPHTB, syarat yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

a) Formulir permohonan;
b) SSPD Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
c) Fotokopi bukti pelunasan PBB tahun terakhir;
d) Fotokopi KTP pembeli;
e) Fotokopi Kartu Keluarga pembeli;
f) Fotokopi sertipikat tanah;
g) Fotokopi akta jual beli;

Prosedur 4. Penjual dan pembeli melakukan penandatanganan akta jual beli (AJB) tanah di hadapan PPAT

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 21.650.603 (1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwilayah kerja di lokasi tanah dan bangunan yang dialihkan setelah dilakukan pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Dokumentasi yang perlu disiapkan untuk membuat akta jual beli mencakup:

a) Sertipikat tanah asli;
b) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk pembeli (direktur PT) dan pemohon (direktur PT);
c) Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah;
d) Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
e) Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
f) Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kemenkumham;
g) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli;
h) Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
i) Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
j) *Advise Planning* atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
k) Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dalam UU No.30 Tahun 2004 mengatur bahwa honorarium notaris dengan nilai transaksi di atas Rp 1 Miliar maksimal 1 % dari nilai properti. Pada praktiknya, honorarium PPAT ini bergantung pada kesepakatan antara PPAT dengan pemohon. Maka berdasarkan asumsi studi besaran biaya PPAT untuk akta jual beli adalah:

Biaya PPAT
= 1% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 21.650.603,-

Prosedur 5. Pembeli melakukan Balik Nama Sertipikat kepemilikan tanah di BPN

Waktu : 21 hari
Biaya : Rp 2.215.060,- (Rp 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti))
Ulasan :
Setelah tanah dan bangunan resmi menjadi milik pembeli, maka harus dilakukan Balik Nama Sertipikat atas nama Pembeli di BPN. Untuk melakukan Balik Nama Kepemilikan Tanah, pemohon harus menyertakan dokumen-dokumen dibawah ini, yaitu:

a. Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah;
b. Surat Permohonan;
c. Sertipikat tanah asli;
d. Akta jual beli;
e. Fotokopi KTP pemegang hak (penjual) dan penerima hak (pembeli);
f. Bukti pembayaran Pajak Penghasilan;
g. Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
h. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir;
i. Materai Rp 6.000,- sebanyak 2 (dua) lembar Berkas dari pemohon diserahkan ke Petugas pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan PP No. 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16(2)), perhitungan tarif PNBP untuk peralihan hak atas tanah dihitung dengan rumus:
T = (0.1% x Nilai Tanah) + Rp 50.000,00

Tarif
= Rp 50.000,- + (0.1% x Rp 2.165.060.274,-)
= Rp 50.000,- + Rp 2.165.060,-
= Rp 2.215.060,-

Prosedur 6. Melakukan perubahan data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Dispenda Kota Balikpapan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Untuk melakukan perubahan data PBB, pemilik baru mengajukan permohonan ke Dispenda. Petugas Dispenda akan melakukan peninjauan lapangan untuk mengecek perubahan data kepemilikan tersebut. Dokumen yang harus dilampirkan untuk melakukan perubahan data untuk Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

a) Formulir permohonan;
b) Fotokopi bukti pelunasan PBB tahun terakhir;
c) Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir;
d) Fotokcopy KTP dan KK pembeli dan penjual;
e) Fotokopi Akta Jual Beli;
f) Fotokopi sertipikat kepemilikan tanah;
g) Foto Objek Bangunan.

Tabel 1. Indeks Kualitas Kontrol Terhadap Bangunan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Kualitas regulasi bangunan (0-2)	2
Kualitas kontrol sebelum konstruksi (0-1)	1
Kualitas kontrol selama konstruksi (0-3)	3
Kualitas kontrol setelah konstruksi (0-3)	0
Rezim keterbatasan dan asuransi (0-2)	2
Sertifikasi profesional (0-4)	4
TOTAL INDEKS: 12	

Tabel 2. Indeks Kualitas Administrasi Pertanahan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Ketersediaan infrastruktur (0-8)	3
Indeks tranparansi informasi (0-6)	2
Indeks jangkauan geografis (0-8)	0
Indeks resolusi penyelesaian sengketa tanah (0-8)	6.5
Akses yang sama terhadap hak kepemilikan properti (-2-0)	0
TOTAL INDEKS: 11.5	

KOTA MAKASSAR, SULAWESI SELATAN

MEMULAI USAHA

MEMULAI USAHA DI KOTA MAKASSAR				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama perusahaan di Bank BNI	1	---	---
2.	Memperoleh jasa notaris untuk : persetujuan pemakaian nama Perseroan, akta pendirian PT, pengesahan akta perusahaan dari Kemenkumham	2	7.500.000	---
3.	Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa notaris melalui bank	1	---	---
4.	Memperoleh persetujuan dari Lurah setempat untuk persyaratan izin gangguan	7	---	500.000
5.	Memperoleh persetujuan dari Camat setempat untuk persyaratan izin gangguan	3	---	300.000
6.	Memperoleh NPWP dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Setempat	1	---	---
7.	Mengajukan pendaftaran kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan	0.5	---	---
8.	Mengajukan Izin Gangguan (HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BPTPM	1	---	---
9.	Mendapatkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) dan Surat Tanda Setoran tentang Retribusi Izin Gangguan di Disperindag	1	---	---
10	Melakukan pembayaran retribusi izin gangguan di BPD Sulsel	1	---	---
11	Memperoleh Izin Gangguan (HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BPTPM	4	900.000	---
12	Melakukan Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja	2	---	---
Total Waktu dan Biaya		**24.5**	**8.400.000**	**1.200.000**

Prosedur 1. Pembelian *voucher* untuk pemesanan nama perusahaan di Bank BNI

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pemohon wajib membeli *voucher* untuk memperoleh persetujuan nama melalui Bank BNI. *Voucher* tersebut memuat nomor kode akses bagi pemohon untuk memesan dan mengecek nama melalui sistem AHU *online*. Berdasarkan PP No.10 Tahun 2015 tentang Perubahan atas PP No.45 Tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk pembelian *voucher* pemesanan nama dikenakan biaya Rp 200.000,-. Biaya yang telah dibayarkan dan nama yang telah dipesan tersebut berlaku untuk jangka waktu paling lama 60 hari terhitung setelah tanggal pembayaran dilakukan. Pemohon dapat melakukan prosedur ini sendiri tanpa bantuan notaris, namun pada umumnya pemohon tetap menggunakan jasa notaris sejak pemesanan nama hingga pengesahan akta perusahaan di Kemenkumham.

Prosedur 2. Memperoleh jasa notaris untuk: persetujuan pemakaian nama Perseroan, akta pendirian PT, pengesahan akta perusahaan dari Kemenkumham

Waktu : 2 hari
Biaya : Rp 7.500.000,- (*voucher*: Rp 200.000 + jasa notaris: Rp 5.720.000,- + Rp 1.580.000,- (Rp 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI)
Ulasan :
Pada tahap ini, pemohon harus mengunakan jasa notaris karena berdasarkan UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang memiliki kewenangan untuk mengurus Pengesahan Akta Pendirian Usaha. *Output* prosedur ini adalah:

1. Pemesanan nama perusahaan: Untuk mendapatkan nama perusahaan, pemohon membeli *voucher* pemesanan nama seharga Rp 200.000,- melalui Bank BNI.

2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan. Biaya yang dibutuhkan pembuatan akta pendirian perusahaan sebesar Rp 5. 720.000,-.
3. Mendapatkan pengesahan Surat Keputusan (SK pengesahan) dari Kemenkumham: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, akta pendirian usaha baru sah secara hukum bila sudah mendapatkan pengesahan dari Kemenkumham. Biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan SK Pengesahan adalah untuk pengesahan badan hukum perseroan sebesar Rp 1.000.000,-, untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) sebesar Rp 30.000,- dan untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI) sebesar Rp 550.000,-

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa notaris melalui bank

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah dilakukan proses penandatanganan akta pendirian, notaris akan meng*input* data perusahaan ke sistem AHU *online*. Setelah data ter*input* dengan benar, maka akan muncul notifikasi perintah pembayaran PNBP. Notaris akan membayar biaya-biaya PNBP tersebut ke Bank yang ditunjuk, yaitu BNI. Notaris akan menerima bukti pembayaran PNBP dari Bank terkait yang ditunjuk. Setelah notaris membayar biaya-biaya PNBP, muncul notifikasi pencetakan dokumen SK pengesahan dan SK pengesahan sudah langsung bisa dicetak oleh notaris tanpa harus meng*upload* bukti pembayaran PNBP. Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas–PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No.19 Tahun 2007.

Prosedur 4. Memperoleh persetujuan dari Lurah setempat untuk persyaratan izin gangguan

Waktu : 7 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Di dalam pengurusan Izin Gangguan di Kota Makassar, persetujuan Lurah dan Camat merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi. Prosesnya adalah pemohon melampirkan formulir permohonan perizinan usaha Izin Gangguan di Kelurahan setempat dengan membawa persyaratan seperti fotokopi sertipikat kepemilikan tanah, Fotokopi KTP dan Kartu KeluargaSecara resmi, tidak ada biaya dalam pengurusan prosedur ini, namun biasanya pemohon dibebankan biaya administrasi tidak resmi yang besarannya bervariasi antara Rp 200.000,- s/d Rp 500.000,-.

Prosedur 5. Memperoleh persetujuan dari Camat setempat untuk persyaratan izin gangguan

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah mendapatkan persetujuan dari Lurah, selanjutnya pemohon meminta persetujuan ke Camat. Prosesnya adalah pemohon melampirkan formulir permohonan perizinan usaha Izin Gangguan (HO) di Kecamatan setempat dengan membawa persyaratan seperti fotokopi sertipikat kepemilikan tanah, fotokopi KTP dan Kartu Keluarga. Secara resmi, tidak ada biaya dalam pengurusan prosedur ini, namun biasanya pemohon dibebankan biaya administrasi tidak resmi yang besaranya bervariasi antara Rp 500.000,- s/d Rp 700.000,-.

Prosedur 6. Memperoleh NPWP dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Setempat

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Fungsi pendaftaran NPWP ini berguna sebagai sarana dalam administrasi perpajakan, tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya, serta menjaga ketertiban dalam pembayaran pajak dan pengawasan administrasi perpajakan. Proses mendapatkan NPWP dapat ditempuh dengan 2 cara yakni dengan mengunjungi kantor Pelayanan Pajak setempat atau dengan cara mendaftar secara *online*.

Syarat yang harus disiapkan adalah sebagai berikut:
a. Dokumen Akta Pendirian Perusahaan;
b. Surat Keterangan Domisili Usaha yang diterbitkan oleh Lurah setempat;
c. KTP pengurus yang dilengkapi dengan stempel perusahaan sebagai bukti validitas pengajuan oleh badan usaha.

Prosedur 7. Mengajukan pendaftaran kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan

Waktu : 0.5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pendaftaran tenaga kerja dilakukan ke BPJS-Ketenagakerjaan sebagai Badan yang ditunjuk pemerintah menjalankan program jaminan sosial. Berikut proses pengajuan kepesertaan (pendaftaran tenaga kerja) di BPJS Ketenagakerjaan:

1. Secara manual: pemohon mengisi formulir F1 (formulir bisa diambil di website) dan mengisi data-data pribadi

pemohon, yang datang boleh konsultannya atau pemohon langsung. Pemohon melampirkan dokumen persyaratan lainnya seperti dokumen izin usaha SITU.

2. Aplikasi *online*: Pemohon dapat langsung masuk ke data pendaftaran yang ada di aplikasi *online* BPJS, perusahaan mengisi berapa iuran yang akan dibayarkan. Iuran tersebut meliputi berapa Jaminan Kecelakan Kerja (JKK), Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kematian (JK), setelah masuk ke Data RC (Rekening Koran) BPJS maka sistem di BPJS akan meng*update* data perusahaan yang masuk tersebut. Dengan data tersebut, maka terbentuklah iuran yang wajib dibayarkan oleh perusahaan. Pembayaran dilakukan secara *e-payment* tidak lagi secara *virtual account*.
3. Pendaftaran *E-Payment*, perusahaan harus mendaftarkan akun dulu pada sistem BPJS dengan *email corporate* kemudian akan mendapatkan nomor kode booking, baru datang ke bank yang ditunjuk untuk membayar iurannya. Dengan *e-payment* ini, BPJS tidak lagi menerima pembayaran secara tunai, transaksi di kantor, tapi semuanya sudah melalui bank yang ditunjuk. Aplikasi *e-payment* yang digunakan dapat melalui *e-banking, sms banking*, dll.

Prosedur 8. Mengajukan Izin Gangguan (HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BPTPM

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dan Izin Gangguan (HO) pemohon mengajukan permohonan kepada BPTPM Kota Makassar. Berkas-berkas pendukung yang harus diserahkan adalah:

1. Izin HO: Mengisi formulir permohonan; Surat rekomendasi yang ditandatangani oleh Lurah dan Camat; Fotokopi KTP Pemohon (2 lembar); Pas Foto Pemohon 4 lembar; Fotokopi pelunasan PBB tempat usaha; Fotokopi surat tanah tempat usaha; Fotokopi IMB dan gambar denah/struktur bangunan tempat usaha; Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan/Usaha dari Notaris (untuk badan usaha); Fotokopi bukti aktif pada BPJS Tenaga Kerja dan Kesehatan; surat pemberitahuan dari tetangga; Materai Rp 6.000,- sebanyak 2 lembar; Keterangan lainnya.
2. Izin SIUP: mengisi formulir permohonan; Fotokopi pengesahan Badan Hukum (Dep. Hukum dan HAM untuk Perseroan Terbatas); Fotokopi Izin Gangguan (HO); Materai Rp 6.000,- sebanyak 2 lembar; Keterangan lainnya.
3. Izin TDP: Mengisi formulir permohonan; NPWP Badan; Materai Rp 6.000,- sebanyak 2 lembar; Keterangan lainnya.

Prosedur 9. Mendapatkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) dan Surat Tanda Setoran tentang Retribusi Izin Gangguan di Disperindag

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini dilakukan setelah Tim Teknis telah melaksanakan survei lapangan dan membuat Berita Acara Peninjauan Lapangan sebagai rekomendasi dan pertimbangan diterima atau tidaknya permohonan izin. Jika permohonan izin gangguan disetujui, Kabid Perdagangan dan dilanjutkan oleh Kepala Dinas akan menerbitkan SKRD (Surat Ketetapan Retribusi Daerah). Pemohon akan diberikan informasi untuk mengambil SKRD dan Surat Tanda Setoran tentang retribusi izin gangguan di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Makassar.

Prosedur 10. Melakukan pembayaran retribusi Izin Ganguan (HO) di BPD Sulsel

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini dilakukan setelah mendapat SKRD dan Surat Tanda Setoran di Disperindag. Di dalam SKRD tersebut sudah ditetapkan berapa retribusi yang harus dibayar oleh pemohon dengan rumus penghitungan retribusi izin gangguan berdasarkan Perda No.5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Tertentu. Pemohon akan membayar retribusi izin gangguan (HO/SITU) sesuai tagihan ke BPD Sulsel. Setelah membayar, pemohon kembali ke Disperindag untuk menyerahkan bukti pembayaran retribusi izin gangguan tersebut.

Prosedur 11. Memperoleh Izin Gangguan (HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di BPTPM

Waktu : 4 hari
Biaya : Rp 900.000,-
Ulasan :
Setelah pemohon membayar retribusi, berkas akan ditandatangani dan diterbitkan surat rekomendasi oleh Disperindag. Selanjutnya berkas dikirim ke BPTPM. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No.5 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan tertentu, biaya retribusi Izin Gangguan yang harus dibayar adalah:

Retribusi HO = LRU x G x L x Tarif Retribusi
Ket: LRU = Luas Ruang Usaha
G = Tingkat Indeks Gangguan
L = Tingkat Indeks Lokasi
Tarif retribusi ditetapkan sebesar Rp 1.000,-

Besaran tingkat indeks gangguan jalan (G) dan lokasi (L) ditetapkan melalui Peraturan Walikota No.2 Tahun 2013 tentang Penetapan Indeks Gangguan Usaha dan Indeks

Jalan pada Wilayah Kota Makassar. Jika melihat asumsi studi (LRU = 100 m²), maka biaya yang dikeluarkan dalam pengajuan izin gangguan adalah sebagai berikut:

Retribusi HO
= 100 x 3 x 3 x Rp 1.000,-
= Rp 900.000,-

Prosedur 12. Melakukan Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Dinas Tenaga Kerja

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :

Berdasarkan Undang-Undang No.7 Tahun 1981 tentang Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan, pengusaha wajib melaporkan secara tertulis setiap tahunnya mengenai kondisi/rencana ketenagakerjaan di perusahaan masing-masing. Dalam prosesnya, pemohon akan mengisi formulir wajib lapor yang telah disediakan oleh Disnaker. Berbagai hal yang dimuat dalam laporan wajib lapor tersebut seperti keterangan identitas perusahaan, hubungan ketenagakerjaan, pengupahan, perlindungan tenaga kerja, dan kesempatan kerja. Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat akan melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Selanjutnya, pemohon akan mengambil salinan berkas yang sudah disahkan di Disnaker.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA MAKASSAR

	PROSEDUR	Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Memperoleh persetujuan atas surat permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), surat pemberitahuan tidak keberatan tetangga, dan surat pernyataan pemohon dari Kelurahan	2	---	500.000
2.	Memperoleh persetujuan dari Camat setempat untuk surat permohonan Izin Mendirikan Bangunan	2	---	700.000
3.	Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan ke BPTPM	1	---	---
4.	Menjalankan survei lapangan pra konstruksi oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan	1	---	---
5.	Memperoleh Surat Ketetapan Retribusi Daerah tentang retribusi IMB di Dinas Tata Ruang dan Bangunan	1	---	---
6.	Melakukan pembayaran retribusi IMB di Bank Daerah Sulsel	1	---	---
7.	Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan di BPTPM	4	70.642.089	---
8.	Mengajukan permohonan Izin Gangguan (HO) gudang di BPTPM	1	---	---
9.	Mendapatkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) dan Surat Tanda Setoran tentang Retribusi Izin Gangguan (HO) gudang di Disperindag	1	---	---
10	Melakukan pembayaran retribusi izin gangguan (HO) Gudang di BPD Sulsel	1	---	---
11	Memperoleh Izin Gangguan di BPTPM	4	5.202.400	---
12	Memperoleh Tanda Daftar Gudang di Disperindag	3	---	---
13	Memperoleh sambungan air dari PDAM*	14	3.225.000	---
14	Memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. (Telkom)*	3	600.000	---
	Total Waktu dan Biaya	**33**	**79.669.489**	**1.200.000**

Prosedur 1. Memperoleh persetujuan atas surat permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), surat pemberitahuan tidak keberatan tetangga, dan surat pernyataan pemohon dari Kelurahan

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pemohon melengkapi data pada surat yang disediakan, setelah data terisi dengan benar, maka akan disetujui oleh Kelurahan dengan Lurah membubuhkan tanda tangan dan distempel. Untuk Surat Pernyataan/pemberitahuan tidak keberatan tetangga, pemohon sebelumnya harus mendapatkan tanda tangan dari tetangga yang bersebelahan langsung di setiap sisi tanah yang akan dibangun (Sebelah Utara, Sebelah Timur, Sebelah Selatan, dan Sebelah Barat) lalu kemudian mendatangi pihak kelurahan untuk memperoleh persetujuan. Secara resmi, tidak ada biaya dalam pengurusan prosedur ini, namun biasanya pemohon dibebankan biaya administrasi tidak resmi yang besarannya bervariasi antara Rp 200.000,- s/d Rp 500.000,-.

Prosedur 2. Memperoleh persetujuan dari Camat setempat untuk surat permohonan Izin Mendirikan Bangunan

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pada prosedur ini, pemohon sebelumnya telah mengisi blanko permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang disetujui oleh Lurah setempat. Setelah mendapat persetujuan lurah, yang ditandai dengan tanda tangan dan distempel, selanjutnya berkas ini dibawa ke kecamatan untuk mendapat persetujuan dari Camat setempat. Jika permohonan berkas disetujui, maka Camat akan membubuhkan tanda tangan pada surat permohonan dan distempel. Secara resmi, tidak ada biaya dalam pengurusan prosedur ini, namun biasanya pemohon dibebankan biaya administrasi tidak resmi yang besarannya hingga Rp 700.000.-.

Prosedur 3. Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan ke BPTPM

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Walikota No.60 Tahun 2015 tentang tata cara pemberian izin pada pemerintah kota Makassar, pengurusan IMB dilakukan di BPTPM. Adapun persyaratan yang harus dilampirkan, antara lain:

a. Formulir yang telah diisi dan diketahui oleh Lurah dan Camat (Prosedur 1 dan 2);
b. Fotokopi surat kepemilikan tanah 2 (dua) rangkap dan sertipikat asli diperlihatkan;
c. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dua tahun terakhir sebanyak 2 (dua) rangkap;
d. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) 2 rangkap;
e. Gambar bangunan 4 (empat) rangkap dengan rincian ditandatangani oleh pemohon, ukuran kertas minimal A3, skala 1:100/disesuaikan, dan gambar pembesian bagi bangunan bertingkat;
f. Pas foto ukuran 3x4 cm sebanyak 4 (empat) lembar;
g. Materai Rp 6.000,- sebanyak 3 lembar;
h. Fotokopi dan keikutsertaan pada BPJS Kesehatan dan atau Ketenagakerjaan (bagi badan usaha).

Prosedur 4. Menjalankan survei lapangan pra konstruksi oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah berkas pengurusan IMB sudah didaftarkan dan diverifikasi kelengkapan administrasi serta divalidasi oleh Bagian Sekretariat, maka akan diteruskan ke Bidang Tata Bangunan untuk melaksanakan peninjauan lapangan, peletakan Garis Sempadan Pagar, Garis Sempadan Bangunan dan membuat Keterangan Situasi Bangunan. Setelah dilakukan penelitian administrasi dan teknis terhadap dokumen pengurusan IMB dan dinyatakan telah lengkap, maka selanjutnya Bidang Pengkajian dan Retribusi akan menetapkan dan membuat Surat Keterangan Retribusi Daerah yang memuat biaya retribusi yang harus dibayarkan oleh pemohon.

Prosedur 5. Memperoleh Surat Ketetapan Retribusi Daerah tentang retribusi IMB di Dinas Tata Ruang dan Bangunan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah dilakukan survei lapangan, tim teknis akan membuat BAPL sebagai rekomendasi dan pertimbangan diterima atau tidaknya permohonan izin. Jika permohonan IMB disetujui, maka akan diterbitkan SKRD sebagai biaya retribusi IMB. Pemohon akan diberikan informasi untuk mengambil Surat Keterangan Retribusi Daerah dan Surat Tanda Setoran tentang retribusi IMB di Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

Prosedur 6. Melakukan pembayaran retribusi IMB di Bank Daerah Sulsel

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini dilakukan setelah mendapat SKRD dan Surat Tanda Setoran di Dinas Tata Ruang dan Bangunan. Di dalam SKRD tersebut sudah ditetapkan berapa retribusi yang harus dibayar oleh pemohon dengan rumus penghitungan retribusi IMB berdasarkan Perda No.5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Tertentu. Selanjutnya Pemohon membayar retribusi IMB sesuai tagihan di BPD Sulsel. Setelah

membayar, pemohon kembali ke Dinas Tata Ruang untuk menyerahkan bukti pembayaran retribusi IMB tersebut.

Prosedur 7. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan di BPTPM

Waktu : 4 hari
Biaya : Rp 70.642.089,-
Ulasan :
Dalam memperoleh IMB, ada biaya retribusi IMB yang harus dibayarkan, yakni dengan rumus perhitungan sbb:

Retribusi pembangunan bangunan gedung baru:
= L x lt x 1,00 x HSbg

Simulasi Perhitungan Biaya Retribusi IMB:

A. Penggunaan Bangunan = Luas lokasi 929 m^2 (10.000 kaki), area pergudangan Gudang 2 lantai, diatas tanah (tanpa *underground*), total luas bangunan 1.300,6 m^2 (14.000 kaki). Tinggi masing-masing lantai 3 meter (9 kaki,10 inch). Kegunaan gudang untuk tempat penyimpanan barang-barang tidak berbahaya, misal buku. Estimasi nilai gudang Rp 4,552,100,000,-
B. Indeks Terintegrasi (lt)
   Indeks Fungsi Usaha: = 3.00
   Indeks Klasifikasi:
   - Kompleksitas: Khusus = 0,25 x 1,10 = 0,25
   - Permanensi: Permanen = 0,20 x 1,00 = 0,20
   - Resiko kebakaran: Tinggi = 0,15 x 1,00 = 0,15
   - Zonasi gempa: Zona III = 0,15 x 0,40 = 0,06
   - Zonasi Kepadatan: Padat = 0,10 x 0,10 = 0,10
   - Ketinggian: Rendah = 0,10 x 0,40 = 0,04
   - Kepemilikan: Badan usaha = 0,05 x 1,00 = 0,05 + Ik = 0,85
     Indeks Waktu Penggunaan : = 1.00
     It = 0,655 x 3,00 x 1,00 = 2.55
C. Indeks Bangunan Baru = 1.00

Retribusi IMB
= 1.300,6 x 2,55 x 1 x Rp 21.300,-
= Rp 70.642.089,-

Prosedur 8. Mengajukan permohonan Izin Gangguan (HO) gudang di BPTPM

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah pemohon mendapatkan IMB, selanjutnya pemohon mengurus Izin Gangguan untuk peruntukan bangunan gudang. Adapun dokumen persyaratan yang perlu dilampirkan dalam mengurus izin gangguan yakni: mengisi formulir permohonan; Surat rekomendasi yang ditandatangani oleh Lurah dan Camat; Fotokopi KTP Pemohon (2 lembar); Pas Foto Pemohon 4 lembar; Fotokopi SPPT dan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun terakhir ; Fotokopi surat tanah tempat usaha; Fotokopi IMB dan gambar denah/ struktur bangunan tempat usaha; Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan/Usaha dari Notaris (untuk badan usaha); Fotokopi bukti aktif pada BPJS Tenaga Kerja dan Kesehatan; Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas (bila diperlukan); Izin Lingkungan, Amdal/ UKL-UPL (bila diperlukan); Rekomendasi persetujuan tetangga; Materai Rp 6.000,- sebanyak 2 lembar; Keterangan lainnya.

Prosedur 9. Mendapatkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) dan Surat Tanda Setoran tentang Retribusi Izin Gangguan (HO) gudang di Disperindag

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini dilakukan setelah Tim Teknis telah melaksanakan survei lapangan dan membuat Berita Acara Peninjauan Lapangan sebagai rekomendasi dan pertimbangan diterima atau tidaknya permohonan izin. Jika permohonan izin gangguan disetujui, Kabid Perdagangan dan dilanjutkan oleh Kepala Dinas akan menerbitkan SKRD (Surat Ketetapan Retribusi Daerah). Pemohon akan diberikan informasi untuk mengambil SKRD dan Surat Tanda Setoran tentang retribusi izin gangguan di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Makassar.

Prosedur 10. Melakukan pembayaran retribusi izin gangguan (HO) Gudang di BPD Sulsel

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini dilakukan setelah mendapat SKRD dan Surat Tanda Setoran di Disperindag. Di dalam SKRD tersebut sudah ditetapkan berapa retribusi yang harus dibayar oleh pemohon dengan rumus penghitungan retribusi izin gangguan berdasarkan Perda No.5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Tertentu. Pemohon akan membayar retribusi izin gangguan (HO/SITU) sesuai tagihan ke BPD Sulsel. Setelah membayar, pemohon kembali ke Disperindag untuk menyerahkan bukti pembayaran retribusi tersebut.

Prosedur 11. Memperoleh Izin Gangguan di BPTPM

Waktu : 4 hari
Biaya : Rp 5.202.400,-
Ulasan :
Dalam memperoleh izin gangguan, ada pengenaan tarif berdasarkan Perda Kota Makassar No.5 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan tertentu dengan rumus perhitungan sebagai berikut:

Retribusi HO = LRU x G x L x Tarif Retribusi
Ket: LRU = Luas Ruang Usaha
G = tingkat indeks Gangguan
L = tingkat indeks Lokasi
Tarif retribusi ditetapkan sebesar Rp 1.000,-

Besaran tingkat indeks gangguan jalan (G) dan lokasi (L) ditetapkan melalui peraturan walikota No.2 Tahun 2013 tentang Penetapan Indeks Gangguan Usaha dan Indeks Jalan pada Wilayah kota Makassar. Jika melihat asumsi studi (LRU = 1.300,6 m^2) dan berdasarkan ketentuan Perda dan Perwal tersebut, maka biaya yang dikeluarkan dalam pengajuan izin gangguan adalah sebagai berikut:

Retribusi HO
= 1.300,6 x 2 x 2 x Rp 1.000,-
= Rp 5.202.400,-

Prosedur 12. Memperoleh Tanda Daftar Gudang di Disperindag

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah proses pembangunan gudang sudah selesai dan dilengkapi dengan izin HO Gudang, maka pemohon harus mendaftarkan gudang tersebut ke Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) dan memperoleh Tanda Daftar Gudang. Dalam pengurusan TDG, pemohon melampirkan berkas dan dokumen persyaratannya sebagai berikut:

a. Fotokopi KTP;
b. Fotokopi Akta Pendirian;
c. Fotokopi IMB yang menyatakan sebagai gudang;
d. Pas foto Pemilik ukuran 4x6 sebanyak 2 (dua) lembar;
e. Keterangan lainnya (bila diperlukan)

Prosedur 13. Memperoleh sambungan air dari PDAM

Waktu : 14 hari
Biaya : Rp 3.225.000,-
Ulasan :
Untuk kelengkapan utilitas bangunan, pemohon mengajukan permohonan pemasangan baru untuk sambungan air di PDAM setempat. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi seperti pengisian formulir aplikasi berlangganan dengan melampirkan dokumen persyaratan seperti KTP pemohon, Kartu Keluarga, rekening listrik, akta jual beli dan materai Rp 6.000,-;

Setelah menerima bukti pembayaran, petugas PDAM akan melakukan pemasangan sambungan dan meteran air ke lokasi usaha. Pada asumsi ini, biaya sambungan air dikenakan untuk golongan tarif niaga sebesar Rp 3.225.000,- (biaya ini mencakup pemasangan pipa dan administrasi).

Catatan:
Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya

Prosedur 14. Memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. (Telkom)*

Waktu : 3 hari
Biaya : Rp 600.000,-
Ulasan :
Untuk mendapatkan sambungan telepon, pemilik gudang harus mengajukan permohonan paket sambungan melalui kantor plaza Telkom setempat. Paket sambungan meliputi sambungan telepon, internet dan TV kabel yang terintegrasi dengan paket *Indihome*. PT. Telkom akan menjalankan survei lapangan dan kemudian aktivasi sambungan telepon. Pemohon hanya menyertakan KTP Pimpinan Perusahaan untuk mengajukan pemasangan baru sambungan telepon.

Catatan:
- Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya
- Pemasangan sambungan telepon/paket *indihome* di Kota Makassar yang terdiri dari telepon, televisi, dan internet yang tidak dapat dipisahkan, cenderung akan memberatkan pelaku usaha. Sebab peruntukan untuk gudang tidak terlalu membutuhkan fasilitas lainnya kecuali telepon.

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA MAKASSAR

	PROSEDUR	Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)	1	50.000	---
2.	Memperoleh persetujuan/validasi atas nilai transaksi jual beli oleh Dinas Pendapatan Daerah	3	---	---
3.	Penjual membayar Pajak Penghasilan di Bank Persepsi	1	54.126.507	---
4.	Pembeli membayar BPHTB di loket Bank BNI yang terdapat di Kantor Dispenda*	1	105.253.014	---
5.	Penandatanganan Akta Jual Beli di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional	1	21.650.603	---

PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp.)
6.	Pendaftaran hak atas tanah dan bangunan di Kantor BPN	14	2.215.060	200.000
7.	Memperoleh surat keterangan lurah untuk mengajukan balik nama PBB	1	---	300.000
8.	Mengajukan Balik Nama PBB di Dinas Pendapatan Daerah	1	---	---
Total Waktu dan Biaya		**22**	**183.295.184**	**600.000**

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 50.000,-
Ulasan :
Untuk melakukan pengecekan sertipikat tanah, pemohon dapat mengajukan permohonan ke Kantor BPN di wilayahnya. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2010 persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertipikat tanah adalah sebagai berikut:

a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya. Formulir permohonan ini memuat tentang identitas diri, luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon;
b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
c. Fotokopi KTP dan kuasa apabila dikuasakan;
d. Sertipikat hak atas tanah;
e. Surat pengantar dari PPAT untuk kegiatan peralihan/ pembebanan hak dengan akta PPAT.

Dalam Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, waktu penyelesaian pengecekan sertipikat tanah adalah 1 (satu) hari. Untuk biaya pengecekan sertipikat sebesar Rp 50.000,-. Pada umumnya, pemohon atau PPAT untuk mempercepat pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di kantor BPN menambah biaya tidak resmi kurang lebih Rp 100.000,-.

Prosedur 2. Memperoleh persetujuan/validasi atas nilai transaksi jual beli oleh Dinas Pendapatan Daerah

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Walikota Makassar No.42 Tahun 2010 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Makassar, pemohon melalui PPAT mengajukan permohonan pemeriksaan objek pajak. Prosesnya, pemohon datang ke Dispenda dengan membawa dokumen dan syarat yang dibutuhkan. Berkas dokumen persyaratan yang dilampirkan adalah:

a. Sertipikat tanah/ Akta Jual Beli;
b. Salinan bukti pembayaran PBB;
c. Identitas KTP penjual dan pembeli.

Prosedur 3. Penjual membayar Pajak Penghasilan di Bank Persepsi

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 54.126.507,- (2.5% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga jual tanah, maka PPh dibayarkan oleh penjual ke Bank. Setelah dilakukan pembayaran, penjual mendapatkan bukti pembayaran. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 2.5% dari nilai pengalihan hal ini sebagaimana diatur dalam PP No.34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui Bank Persepsi dan Pos Indonesia yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Perbendaharaan Kementerian Keuangan atas nama Kementerian Keuangan.

Tarif PPh
= 2.5% x Nilai Properti
= 2.5% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 54.126.507,-

Prosedur 4. Pembeli membayar BPHTB di loket Bank BNI yang terdapat di Kantor Dispenda*

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 105.253.014,- (5% dari (harga property dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebesar Rp 60.000.000,-)
Ulasan :
Dasar penghitungan BPHTB di Kota Makassar tertuang Dalam Perda No.3 Tahun 2010. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) – (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No.28 Tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp 60.000.000,-

Tarif BPHTB
= [5% x (Nilai Properti – Rp 60.000.000,-)]
= [5% x (Rp 2.165.060.274,- – Rp 60.000.000,-)]
= 5% x Rp 2.105.060.274,-
= Rp 105.253.014,-

Catatan:
Prosedur ini simultan dengan prosedur sebelumnya

Prosedur 5. Penandatanganan Akta Jual Beli di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 21.650.603 (1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Dokumen yang perlu disiapkan untuk membuat akta jual beli mencakup:

a. Sertipikat tanah asli;
b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir.
c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh);
d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli
g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar.
i. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dalam UU No.30 Tahun 2004 mengatur bahwa honorarium PPAT dengan nilai transaksi di atas Rp 1 Miliar maksimal 1% dari nilai properti. Pada praktiknya, honorarium PPAT ini bergantung pada kesepakatan antara PPAT dengan klien.

Prosedur 6. Pendaftaran hak atas tanah dan bangunan di Kantor BPN

Waktu : 14 hari
Biaya : Rp 2.215.060,- [Rp 50.000,- + (0.1% dari Nilai Properti)]
Ulasan :
Beberapa persyaratan untuk pendataran tanah atas nama pembeli adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon/kuasanya di atas materai Rp 6.000,-;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum;
5. Sertipikat tanah asli;
6. Akta jual beli dari PPAT;
7. Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/ atau kuasanya;
8. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
9. Formulir permohonan yang memuat keterangan sebagai berikut:
   a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
   b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
   c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1) dan 2) tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *Landreform*
   d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan pada 1) dan 2) tidak benar.

Berdasarkan PP No.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16(2)), perhitungan tarif PNBP untuk peralihan hak atas tanah dihitung melalui rumus:
T= (1‰ x Nilai Tanah) + Rp 50.000,-

Tarif
= Rp 50.000 + (0.1% x Rp 2.165.060.274,-)
= Rp 50.000 + Rp 2.165.060,-
= Rp 2.215.060,-

Catatan:
Untuk biaya pendaftaran akta tanah hanya dibebankan biaya administrasi sebesar Rp 50.000,-. Namun jika ingin diproses dengan waktu 5-7 hari, biasanya pemohon membayar biaya tambahan Rp 200.000,-

Prosedur 7. Memperoleh surat keterangan lurah untuk mengajukan balik nama PBB

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
UPTD PBB dinas pendapatan Kota Makassar mensyaratkan surat permohonan pengajuan penerbitan/pembetulan PBB harus diketahui oleh lurah dimana objek pajak berada. Pemohon melengkapi data pada surat permohonan yang telah disediakan oleh Dispenda, dan setelah seluruh data lengkap maka pihak kelurahan menyetujui dengan membubuhkan tanda tangan dan stempel pada surat permohonan tersebut.

Catatan:
Tidak ada aturan yang mengatur besarnya biaya untuk permohonan balik nama di kelurahan. Namun untuk mempercepat proses tersebut biasanya pemohon membayar hingga Rp 300.000,-

Prosedur 8. Mengajukan Balik Nama PBB di Dinas Pendapatan Daerah

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berkenaan dengan perubahan kepemilikan atas nama pemilik baru, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut. Persyaratan ganti nama PBB:

1. Surat permohonan balik nama Pajak Bumi dan Bangunan yang disetujui oleh Kelurahan (blanko disediakan oleh Dispenda);
2. SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) yang telah diisi dengan lengkap;
3. SPPT PBB tahun berjalan asli;
4. Fotokopi sertipikat atas tanah/ Akta Jual Beli/ keterangan lurah, Desa;
5. Fotokopi pelunasan PBB tahun terakhir;
6. Fotokopi Kartu Keluarga dan KTP;
7. Fotokopi NPWP dan AKSES (bila ada);
8. Fotokopi IMB;
9. Fotokopi rekening listrik, Telepon, PDAM.

Tabel 1. Indeks Kualitas Kontrol Terhadap Bangunan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Kualitas regulasi bangunan (0-2)	1,5
Kualitas kontrol sebelum konstruksi (0-1)	1
Kualitas kontrol selama konstruksi (0-3)	0
Kualitas kontrol setelah konstruksi (0-3)	0
Rezim keterbatasan dan asuransi (0-2)	2
Sertifikasi profesional (0-4)	4
TOTAL INDEKS: 8.5	

Tabel 2. Indeks Kualitas Administrasi Pertanahan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Ketersediaan infrastruktur (0-8)	2
Indeks tranparansi informasi (0-6)	0,5
Indeks jangkauan Geografis (0-8)	0
Indeks resolusi penyelesaian sengketa tanah (0-8)	5,5
Akses yang sama terhadap hak kepemilikan properti (-2-0)	0
TOTAL INDEKS: 8	

KOTA MEDAN, SUMATERA UTARA

MEMULAI USAHA

MEMULAI USAHA DI KOTA MEDAN				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp.)	Biaya Tidak Resmi (Rp.)
1.	Pembelian voucher untuk pemesanan nama Perusahaan di Bank BNI	1	---	---
2.	Mendapatkan jasa notaris untuk : pemesanan nama, akta pendirian PT, pengesahan akta perusahaan dari kementrian hukum dan HAM	2	6.000.000	---
3.	Membayar PNBP untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank	1	---	---
4.	Mengurus SKDU (Surat Keterangan Domisili Usaha) di Kantor Kelurahan setempat	2	---	1.000.000
5.	Mendaftarkan NPWP di kantor pajak	1	---	---
6.	Mendaftarkan tenaga kerja di BPJS Ketenagakerjaan	1	---	---
7.	Mengajukan permohonan untuk mendapatkan HO, SIUP, TDP*	1	---	---
8.	Menjalani pemeriksaan lokasi usaha oleh BPPT	1	---	---
9.	Mendapatkan HO, SIUP, dan TDP	5	607.500	---
10	Wajib lapor ketenagakerjaan di Dinas Ketenagakerjaan	3	---	---
Total Waktu dan Biaya		**17**	**6.607.500**	**1.000.000**

Prosedur 1. Pembelian voucher untuk pemesanan nama Perusahaan di Bank BNI

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk pembelian voucher pemesanan nama dikenakan biaya Rp. 200.000. Biaya yang telah dibayarkan dan nama yang telah dipesan tersebut berlaku untuk jangka waktu paling lama 60 hari terhitung setelah tanggal pembayaran dilakukan. Pemohon dapat melakukan prosedur ini sendiri tanpa bantuan notaris.

Prosedur 2. Mendapatkan jasa Notaris untuk: pemesanan nama, akta pendirian PT, pengesahan akta Perusahaan dari Kementrian Hukum dan HAM

Waktu : 2 hari
Biaya : Rp. 6.000.000 (PNBP: 1.580.000 + voucher : Rp.200.000 + jasa notaris: Rp. 4.220.000)
Ulasan :
Setelah pemohon memesan dan mendapatkan nama, selanjutnya pemohon meminta jasa notaris untuk mendapatkan persetujuan pengunaan nama perusahaan, membuat Akta Pendirian Perusahaan sesuai format standar,dan mendapatkan pengesahan Akta Pendirian Perusahaan dari Kementerian Hukum dan HAM.

Output prosedur ini adalah:
1. Pemesanan nama perusahaan: Untuk mendapatkan nama perusahaan, pemohon membeli voucher pemesanan nama seharga Rp. 200.000 melalui Bank BNI.
2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan. Biaya yang dibutuhkan pembuatan akta pendirian perusahaan sebesar Rp 5. 720.000.

Mendapatkan pengesahan Surat Keputusan (SK pengesahan) dari Kemenkumham: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, akta pendirian usaha baru sah secara hukum bila sudah mendapatkan pengesahan dari Kemenhukam. Biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan SK Pengesahan adalah untuk pengesahan badan hukum perseroan sebesar Rp. 1.000.000,-, untukPengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) sebesar Rp. 30.000,- dan untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI) sebesar Rp. 550.000,-

Prosedur 3. Membayar PNBP untuk jasa hukum ke Kas Negara melalui Bank

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Prosedur ini adalah untuk pembayaran PNBP pada prosedur 2. Pasca penandatanganan akta pendirian, notaris akan meng*input* data perusahaan ke sistem AHU *online*. Setelah data di*input* dengan benar, maka akan muncul notifikasi perintah pembayaran PNBP. Notaris atau pemohon membayar biaya-biaya PNBP tersebut ke BNI. Setelah notaris membayar biaya PNBP, muncul notifikasi pencetakan dokumen SK pengesahan. SK pengesahan tersebut dapat langsung dicetak oleh notaris tanpa harus meng*upload* bukti pembayaran PNBP.

Prosedur 4. Mengurus SKDU (Surat Keterangan Domisili Usaha) di Kantor Kelurahan Setempat

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
SKDU merupakan surat yang berisi keterangan lokasi perusahaan. Surat ini dibutuhkan untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di Kantor Pajak. Pemohon mengajukan SKDU di Kelurahan dengan membawa persyaratan seperti Fotokopi KTP pendiri, dan keterangan mengenai lokasi domisili dan kegiatan perusahaan. Dokumen SKDU tersebut akan ditandatangani Kelurahan dan Kecamatan sebagai pengesahan. Secara resmi, tidak ada biaya dalam pengurusan prosedur ini, namun umumnya pemohon membayar biaya tidak resmi sekitar Rp 1.000.000,- s/d Rp 1.500.000,-.

Prosedur 5. Mendaftarkan NPWP Badan di Kantor Pajak Pratama

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
NPWP ini dibutuhkan sebagai dokumen syarat pengurusan SIUP dan TDP. Untuk memperoleh NPWP, pemohon cukup datang ke Kantor Pajak Pratama Kota Medan. Kartu NPWP akan dikirimkan melalui pos ke alamat tempat usaha.

Proses mendaftarkan NPWP dapat ditempuh dengan 2 cara yakni dengan mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak setempat atau dengan cara mendaftar secara *online*. Proses pendaftarannya sebagai berikut:

1. Secara manual: mengisi formulir pendaftaran dan melampirkan dokumen Akta Pendirian Perusahaan, Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU), dan KTP pengurus yang dilengkapi dengan stempel perusahaan sebagai bukti validitas pengajuan oleh badan usaha; Mendaftarkan dokumen tersebut pada kantor pajak setempat. Kantor Pelayanan Pajak akan menerbitkan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD). KPP menerbitkan Surat Keterangan Terdaftar paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah LPAD diterbitkan dan dikirim melalui pos paling lambat 14 hari kalender.
2. Secara *online*: mengisi formulir pendaftaran di website *ereg.pajak.go.id* atau *djponline.pajak.go.id* dan mengunggah salinan digital (*softcopy*) dokumen persyaratan Kantor Pelayanan Pajak akan menerbitkan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD) secara elektronik. KPP menerbitkan Surat Keterangan Terdaftar paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah LPAD diterbitkan dan dikirim melalui pos paling lambat 14 hari kalender.

Prosedur 6. Mendaftarkan tenaga kerja di BPJS Ketenagakerjaan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pendaftaran tenaga kerja dilakukan ke BPJS-Ketenagakerjaan sebagai Badan yang ditunjuk pemerintah menjalankan program jaminan sosial. Berikut proses pengajuan kepesertaan (pendaftaran tenaga kerja) di BPJS Ketenagakerjaan:

1. Secara manual: pemohon mengisi formulir F1 (formulir bisa diambil di website) dan mengisi data-data pribadi pemohon, yang datang boleh konsultannya atau pemohon langsung. Kemudian melampirkan dokumen persyaratan lainnya seperti dokumen izin usaha (SIUP, SITU, TDP). Akta pengesahan PT tidak perlu dilampirkan.
2. Aplikasi *online*: Pemohon dapat langsung masuk ke data pendaftaran yang ada di aplikasi *online* BPJS, perusahaan mengisi berapa iuran yang akan dibayarkan. Iuran tersebut meliputi berapa Jaminan Kecelakan Kerja (JKK), Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kematian Kerja (JKK), setelah masuk ke Data RC (Rekening Koran) BPJS maka sistem di BPJS akan meng*update* data perusahaan yang masuk tersebut. Dengan data tersebut, maka terbentuklah iuran yang wajib dibayarkan oleh perusahaan. Pembayaran dilakukan secara *e-payment* tidak lagi secara *virtual account*.
3. Pendaftaran *E-Payment*, perusahaan harus mendaftarkan akun dulu pada sistem BPJS dengan *email corporate* kemudian akan mendapatkan nomor kode booking, baru datang ke bank yang ditunjuk untuk membayar iurannya. Dengan *e-payment* ini, BPJS tidak lagi menerima pembayaran secara tunai, transaksi di kantor, tapi semuanya sudah melalui bank yang ditunjuk. Aplikasi *e-payment* yang digunakan dapat melalui *e-banking, sms banking,* dll.

Prosedur 7. Mengajukan Permohonan untuk Mendapatkan HO, SIUP, TDP*

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berdasarkan Peraturan Walikota No.6 Tahun 2010 tentang

Tugas dan Fungsi Badan Perijinan Pelayanan Terpadu (BPPT), SIUP, TDP dan HO dapat diurus secara paket di BPPT. Pemohon hanya cukup melampirkan satu berkas dokumen untuk pengajuan tiga izin tersebut. Berikut persyaratan yang harus dilampirkan (Pasal 7 ayat 1 dan 2 Perda No.22 Tahun 2002):

1. Mengisi surat permohonan;
2. Fotokopi KTP pemilik atau penanggung jawab yang masih berlaku;
3. Pas photo Penanggung Jawab perusahaan berwarna, ukuran 3 x 4 sebanyak 3 lembar;
4. Fotokopi NPWP pemilik/penanggung jawab atau NPWP perusahaan yang bersangkutan;
5. Fotokopi akte pendirian beserta fotokopi pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM yang dilegalisir;
6. Fotokopi status kepemilikan tempat usaha yang dilegalisir (sewa/milik sendiri);
7. Fotokopi SPPT dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.
8. dan jika sudah memiliki izin usaha (SIUP, TDP, atau HO). cukup mengisi formulir pengajuan pendaftaraan kepersertaan

Prosedur 8. Menjalani Pemeriksaan Lokasi Usaha oleh BPPT

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Tim Teknis akan meneliti secara teknis dan melakukan peninjauan lapangan. Hasil penelitian akan dituangkan dalam kartu kendali dan membuat rekomendasi penerbitan izin serta membuat penghitungan retribusi. Kartu kendali dan rekomendasi ini dilaporkan dalam bentuk berita acaranya yang ditandatangani dan diketahui oleh pemohon dan Tim Teknis. Hasil rekomendasi dari Tim Teknis akan dikirimkan kembali kepada Kepala Bidang untuk diteliti kembali dan dikirimkan kepada sekretaris dan Kepala Badan untuk di telaah lebih lanjut dan kemudian diterbitkan izinnya.

Prosedur 9. Mendapatkan Izin HO, SIUP, dan TDP di BPPT Kota Medan

Waktu : 5 hari
Biaya : Rp 607.500,-
Ulasan :
Pemohon dapat mengambil izin yang diterbitkan setelah pembayaran retribusi. Berikut rumus penghitungan biaya retribusi Izin Gangguan (HO):

Rumus penghitungan retribusi HO untuk perusahaan BUKAN INDUSTRI (Pasal 20 Perda No.22 Tahun 2002 dan S.K. Walikota No.47 Tahun 2002 Pasal 7, 8, 9 dan 10):

Tarif Retribusi = Tarif Lingkungan x Indeks Lokasi x Indeks Gangguan x Luas Tempat Usaha x Indeks Luas Bangunan x Indeks Jenis Usaha x Indeks Jenis Bangunan

Jika melihat asumsi studi dan berdasarkan ketentuan Perda tersebut, maka biaya untuk mendapatkan izin gangguan adalah sebagai berikut:

Tarif Lingkungan	: Rp 450,-
Kawasan niaga Indeks Lokasi	: 3 (Jalan utama inti kota)
Indeks gangguan	: 1 (Kecil)
Luas Tempat Usaha	: 100 m^2
Indeks luas bangunan	: 2,25 (lebih dari 40-100 m^2)
Indeks Jenis Usaha	: 1 (dagang)
Indeks jenis Bangunan	: 2 (Permanen)

Retribusi HO
= Rp 450,- x 3 x 1 x 100 x 2,25 x 1 x 2
= Rp 607.500,-

Prosedur 10. Melakukan wajib lapor tenaga kerja di Dinas Sosial dan Tenaga Kerja

Waktu : 3 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pemohon menyampaikan Laporan Tenaga Kerja ke Dinas Sosial dan Tenaga Kerja. Selanjutnya petugas akan memberikan tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas Sosial dan Tenaga Kerja setempat akan melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke Kantor Dinas Sosial dan Tenaga Kerja untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN

MENDAPATKAN IZIN-IZIN PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA MEDAN				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Mendapatkan salinan sertipikat kepemilikan lahan yang dilegalisir dari BPN	2	25.000	---
2.	Mengajukan permohonan untuk persetujuan UKL/UPL di Badan Lingkungan Hidup (BLH)	1	---	---
3.	Mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) di Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Medan	1	---	---
4.	Menjalani pemeriksaan Lokasi dan analisis Penelitian gambar oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan	1	---	---
5.	Mendapatkan persetujuan UKL/UPL dari Badan Lingkungan Hidup (BLH)	13	---	---
6.	Mendapatkan izin Mendirikan Bangunan di Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan	12	91.204.575	---
7.	Mengajukan Izin HO Gudang pada Badan Pelayanan Terpadu (BPPT)	1	---	---
8.	Menjalani pemeriksaan lokasi gudang oleh BPPT	1	---	---
9.	Mendapatkan izin HO di Badan Pelayanan Terpadu (BPPT)	5	390.000	---
10	Mendaftarkan Gudang (Tanda Daftar Gudang/TDG) pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag)	5	---	---
11	Melakukan pendaftaran PBB Gudang pada Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Aset Daerah (DPPAD) Kota Medan*	2	---	---
12	Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM*	30	1.500.000	---
13	Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. (Telkom)*	6	547.500	---
Total Waktu dan Biaya		**67**	**93.667.075**	**---**

Prosedur 1. Mendapatkan salinan Sertipikat kepemilikan lahan yang dilegalisir oleh BPN

Waktu : 2 hari
Biaya : Rp 25.000,-
Ulasan :
Untuk menjalani prosedur-prosedur administrasi terkait pembangunan gudang, perusahaan harus melegalisir salinan sertipikat kepemilikan lahan di Badan Pertahanan Nasional (BPN). Berdasarkan PP No.128 Tahun 2015 biaya untuk memperoleh salinan sertipikat yang sudah dilegalisir BPN adalah sebesar Rp 25.000,-.

Prosedur 2. Mengajukan permohonan untuk persetujuan UKL/UPL di Badan Lingkungan Hidup (BLH)

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Format pengajuan UKL/UPL disediakan oleh BLH, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri No.7 Tahun 2012 tentang izin lingkungan. Persyaratan pengajuan UKL/UPL di BLH terdiri dari:

a. Akta pendirian usaha;
b. Perizinan yang dimiliki (bila ada);
c. Jenis rencana usaha/kegiatan;
d. Identitas pemilik (KTP);
e. Denah lokasi kegiatan;
f. Alamat perusahaan dan pemilik perusahaan dan/atau kegiatan;
g. Akte modal usaha/kegiatan;
h. Surat keterangan tidak keberatan izin tetangga dketahui Lurah dan Kepala Lingkungan setempat.

Prosedur 3. Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Tahapan pertama untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB), perusahaan/pemrakarsa bangunan harus mengajukan permohonan kepada Dinas Tata Ruang

dan Tata Bangunan Kota Medan dengan menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagai berikut:

A. Persyaratan Administrasi:
   1. Formulir pendaftaran yang terisi lengkap;
   2. Salinan KTP dari direktur;
   3. Salinan akta pendirian perusahaan;
   4. Salinan dari bukti pembayaran PBB dan Surat pemberitahuan pembayaran pajak tahunan (SPPT);
   5. Salinan dari sertipikat kepemilikan lahan yang telah dilegalisir BPN;
   6. Fotokopi akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan dan dilegalisasi oleh notaris;
   7. Surat tidak silang sengketa untuk keperluan mengurus IMB yang dikeluarkan oleh Lurah;
   8. Fotokopi akte perusahaan bagi pemohon yang berbadan hukum;
   9. Gambar keterangan rencana peruntukan untuk permohonan bangunan.

B. Persyaratan Teknis:
   1. Gambar rencana bangunan;
   2. Peta lokasi rencana pembangunan;
   3. Gambar tampak depan, samping, dan potongan;
   4. Surat Keterangan telah mengurus persetujuan UKL/UPL.

Prosedur 4. Menjalani Pemeriksaan Lokasi dan Analisis Penelitian Gambar oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Pemeriksaan lapangan ini dilakukan dengan melihat kesesuaian lokasi maupun ukuran tanah yang menjadi lokasi bangunan. Hasil penelitian lapangan nantinya akan diteruskan pada bidang tata ruang. Bidang tata ruang kemudian akan mengkoreksi gambar bangunan dan menyesuaikan dengan rencana tata kota yang ada. Jika disetujui, maka dokumen akan diteruskan pada bidang perencanaan tata letak kemudian akan dihitung biaya retribusi yang harus dibayarkan.

Prosedur 5. Mendapatkan persetujuan UKL/UPL dari Badan Lingkungan Hidup (BLH)

Waktu : 13 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah pemohon mendapatkan pengesahan gambar bangunan dari Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan. Pemohon memberikan dokumen UKL/UPL yang sudah berisi gambar bangunan ini kemudian diserahkan kepada Badan Lingkungan Hidup (BLH). BLH kemudian mengunjungi lokasi pembangunan sebelum memberikan persetujuan. Kehadiran perwakilan perusahaan tidak diperlukan selama kunjungan. Persetujuan UKL/UPL dari BLH kemudian diserahkan ke Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan untuk kemudian dilanjutkan proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Prosedur 6. Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan di Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan

Waktu : 12 hari
Biaya : Rp 91.204.575,-
Ulasan :
Berdasarkan Perda No.3 Tahun 2015 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan asumsi penelitian ini, berikut simulasi penghitungan IMB:

Penggunaan Bangunan
= Luas lokasi 929 m^2 (10.000 kaki), area pergudangan

Gudang 2 lantai, diatas tanah (tanpa *underground*), total luas bangunan 1.300,6 m^2 (14.000 kaki). Tinggi masing-masing lantai 3 meter (9 kaki, 10 inch). Untuk tempat penyimpanan barang-barang tidak berbahaya, misal buku Estimasi nilai gudang Rp 4.552.100.000,-.

Fungsi Usaha
Indeks Klasifikasi:
- Kompleksitas : khusus = 0,25 x 0,40 = 0,10
- Permanensi : Permanen = 0,20 x 1,00 = 0,20
- Resiko kebakaran : Tinggi = 0,15 x 1,00 = 0,15
- Zonasi gempa : Besar = 0,15 x 0,40 = 0,06
- Zonasi Kepadatan : Sedang = 0,10 x 1,00 = 0,10
- Ketinggian : Rendah = 0,10 x 0,40 = 0,04
- Kepemilikan : Badan usaha = 0,05 x 1,00 = 0,05 +
  Ik = 0,85
  It = 0,85 x 3,00 x 1,00 = 2,55

RPPBG
= 1.300,6 x 2,55 x Rp 27.500,- x 1,00
= Rp 91.204.575,-

Total retribusi IMB = Rp 91.204.575,-

Prosedur 7. Mengajukan Izin HO Gudang pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Medan

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Izin HO Gudang dibutuhkan pemohon untuk mendapatkan TDG di Disperindag. Sebagaimana Keputusan Walikota Medan No.47 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Perda Kota Medan No.22 Tahun 2002 tentang Retribusi HO, dokumen persyaratan yang dibutuhkan untuk mengurus izin HO adalah sebagai berikut:

a. Mengisi surat permohonan;
b. Fotokopi KTP pemilik atau penanggung jawab yang masih berlaku;
c. Pas photo Penanggung Jawab perusahaan berwarna ukuran 3 x 4 sebanyak 3 lembar;

d. Fotokopi NPWP pemilik/penanggung jawab atau NPWP perusahaan yang bersangkutan;
e. Bagi Perusahaan yang berbentuk PT. melampirkan Fotokopi akte pendirian dan perubahan beserta fotokopi pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM yang dilegalisir;
f. Bagi perusahaan berbentuk CV. dan Fa. melampirkan fotokopi akte pendirian dan perubahan yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri yang dilegalisir;
g. Bagi Badan Usaha yang berbentuk Koperasi melampirkan Fotokopi akte pendirian dan perubahan beserta fotokopi pengesahan dari Dinas Koperasi setempat atas nama Menteri;
h. Fotokopi status kepemilikan tempat usaha yang dilegalisir (sewa/milik sendiri);
i. Fotokopi SPPT dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.

Prosedur 8. Menerima pemeriksaan lokasi dari BPPT Kota Medan untuk memperoleh HO gudang

Waktu : 1 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setelah pemohon memasukkan berkas permohonan untuk memperoleh HO Gudang, Tim Teknis dari BPPT akan meneliti secara teknis dan melakukan peninjauan lapangan. Peninjauan dimaksudkan untuk memeriksa kesesuaian tempat dengan lokasi pembangunan gudang.

Prosedur 9. Mendapatkan Izin Gangguan (HO) dari BPPT Kota Medan

Waktu : 5 hari
Biaya : Rp 390.180,-
Ulasan :
Pemohon dapat mengambil izin yang diterbitkan setelah pembayaran retribusi. Berikut rumus penghitungan biaya retribusi HO yang diatur dalam Perda Kota Medan No.22 Tahun 2002 tentang Retribusi Izin Gangguan (HO). Rumus penghitungan retribusi izin gangguan untuk perusahaan BUKAN INDUSTRI (Pasal 20 Perda No.22 Tahun 2002 dan S.K. Walikota No.47 Tahun 2002 Pasal 7, 8, 9 dan 10):

Tarif Retribusi = Tarif Lingkungan x Indeks Lokasi x Indeks Gangguan x Luas Tempat Usaha x Indeks Luas Bangunan x Indeks Jenis Usaha x Indeks Jenis Bangunan

Jika melihat asumsi studi dan berdasarkan ketentuan Perda tersebut, maka biaya yang dikeluarkan dalam pengajuan izin gangguan adalah sebagai berikut:

Tarif Lingkungan	= Rp 200,- Kawasan pergudangan
Indeks Lokasi	= 1 (Jalan sekunder pinggiran kota)
Indeks gangguan	= 1 (Kecil)
Luas Tempat Usaha	= 1.300,6 m^2
Indeks luas bangunan	= 0,75 (Lebih 1.000-2.000 m^2)
Indeks Jenis Usaha	= 1 (dagang)
Indeks jenis Bangunan	= 2 (Permanen)

Retribusi HO
= Rp 200,- x 1 x 1 x 1.300,6 x 0, 75 x 1 x 2
= Rp 390.180,-

Prosedur 10. Mendaftarkan gudang dan mendapatkan Tanda Daftar Gudang (TDG) pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag)

Waktu : 5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Untuk mendaftarkan bangunan gudang di Disperindag, perusahaan harus menyerahkan dokumen sebagai berikut:
a. Salinan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP);
b. Salinan Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
c. Salinan NPWP;
d. Salinan KTP pemilik/penanggungjawab;
e. Sketsa atau gambar situasi gudang/ruangan;
f. Surat Izin Membangun Bangunan (IMB);
g. Pas photo penanggungjawab gudang/ruangan 3x4 cm sebanyak 2 lembar berwarna;
h. Salinan Tanda Bukti Kepemilikan Gudang (Milik Sendiri/Sewa);
i. Salinan izin HO penyimpanan barang.

Prosedur 11*. Melakukan pendaftaran PBB Gudang pada Dispenda Kota Medan

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Setiap bangunan baru yang berdiri harus didaftarkan menjadi objek pajak. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Peraturan Daerah Kota Medan No.3 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Oleh karena itu diperlukan pendaftaran PBB gudang di Dispenda Kota Medan. Pendaftaran PBB Gudang dilakukan oleh pemohon dengan melengkapi dokumen sebagai berikut:
a. Surat permohonan;
b. Fotokopi surat tanah;
c. Fotokopi IMB;
d. Fotokopi SPPT sebelah objek (NOP sebelah);
e. Fotokopi rekening listrik, rekening PDAM;
f. SPOP yang telah diisi dan di tandatangani;
g. Surat keterangan dari kelurahan;
h. Surat keterangan bebas sengketa dari pengadilan/ kelurahan;
i. Surat kuasa WP bagi yang dikuasakan;

Catatan:
Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur pengurusan Tanda Daftar Gudang (TDG)

Prosedur 12*. Mengajukan Permohonan dan Memperoleh Sambungan Air dari PDAM dan Saluran Pembuangan Limbah

Waktu : 30 hari

Biaya : Rp 1.500.000,-
Ulasan :
Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan kelayanan utilitas. Proses pemasangan ini membutuhkan waktu 14-30 hari kerja sejak dokumen lengkap didaftarkan. Berkas yang harus dilampirkan adalah fotokopi KTP pemohon, denah lokasi, dan materai. Setelah berkas permohonan didaftarkan, maka petugas PDAM akan memeriksa kelengkapan administrasi, kemudian akan dilaksanakan survei ke lokasi untuk memeriksa lokasi dan kesediaan pipa sambungan. Untuk biaya, sudah termasuk keseluruhan biaya pengurusan mendapatkan sambungan PDAM (Survei, Pipa dan Meteran).

Catatan:
Prosedur ini dapat dilakukan simultan dengan prosedur pendaftaran PBB Gudang di Dinas Pendapat Daerah

Prosedur 13*. Mengajukan Permohonan dan Memperoleh Sambungan Telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu : 6 hari
Biaya : Rp 547.500,- (biaya pemasangan baru Rp 450.000,- + PPN 10% + biaya IKR Rp 52.500,-)
Ulasan :
Permohonan sambungan telepon oleh PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. kini tersedia dalam bentuk paket *indihome* yang terdiri dari fasilitas telepon, internet dan televisi. Untuk memperoleh sambungan telpon dari PT. Telkom, pemohon datang ke PT. Telkom di Kota Medan dengan membawa kelengkapan sebagai berikut:

a. Fotokopi akta pendirian perusahaan;
b. Fotokopi NPWP;
c. Surat pernyataan dari penanggung jawab perusahaan untuk pemasangan sambungan telepon.

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA MEDAN				
PROSEDUR		Waktu (Hari)	Biaya Resmi (Rp)	Biaya Tidak Resmi (Rp)
1.	Pengecekan keaslian sertipikat di BPN	2	50.000	300.000
2.	Mendapatkan persetujuan/validasi atas nilai transaksi jual beli oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda)	7,5	---	---
3.	Membayar BPHTB di Bank Daerah	1	105.253.014	---
4.	Membayar PPh di Bank persepsi*	1	54.126.507	---
5.	Penandatanganan akta jual beli tanah di hadapan PPAT	1	21.650.603	---
6.	Pendaftaran hak atas tanah dan bangunan di Kantor BPN	30	2.215.060	2.000.000
7.	Pendaftaran perubahan nama PBB atas nama pembeli di Dispenda	1	---	---
Total Waktu dan Biaya		**42,5**	**183.295.184**	**2.300.000**

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Setempat

Waktu : 2 Hari
Biaya : Rp 50.000,-
Ulasan :
Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2010 persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertipikat tanah adalah sebagai berikut:

a. Sertipikat Kepemilikan Tanah;
b. Salinan identitas pemohon atau kuasanya;
c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Proses pengecekan sertipikat sebagai berikut: Pengecekan sertipikat tanah dapat diajukan oleh pemohon langsung, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pihak kecamatan ke kantor BPN setempat. Proses ini membutuhkan waktu 2-3 hari kerja. Biaya yang dikeluarkan sebesar Rp 50.000,-. Pada umumnya, pemohon atau PPAT untuk mempercepat pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah di kantor BPN menambah biaya tidak resmi kurang lebih Rp 300.000,-.

Prosedur 2. Mendapatkan persetujuan/validasi atas nilai transaksi jual beli oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda)

Waktu : 7,5 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Sebelum pembeli membayar BPHTB, pemohon wajib memperoleh persetujuan/validasi atas nilai transaksi jual

beli oleh Dispenda untuk kemudian oleh petugas teknis dilakukan pendataan dan inspeksi lapangan. Dokumen persyaratan yang dibawa adalah sebagai berikut:

a. Surat permohonan;
b. Fotokopi KTP;
c. Fotokopi surat tanah;
d. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
e. Fotokopi pembayaran PBB (tidak ada tunggakan);
f. Mengisi blanko SSPD BPHTB;
g. Surat kuasa WP bagi yang dikuasakan.

Prosedur ini dapat dilakukan secara *online* maupun manual.

1. *Online*: Pembayaran secara *online* hanya dapat dilakukan oleh PPAT dengan mengisi formulir di dalam website dan meng*upload* syarat yang dibutuhkan. Setiap PPAT memiliki *username* berbeda untuk masuk di website Dispenda. Untuk pendaftaran BPHTB, PPAT dapat mengakses di *http://121.100.18.42:8010/bphtb-ppat*. Prosedur secara *online* membutuhkan waktu 0,5 hari.
2. Manual: pemohon datang ke Dispenda dengan membawa dokumen dan syarat yang dibutuhkan. Prosedur ini membutuhkan waktu 1 hari.

Prosedur 3. Membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bank Daerah

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 105.253.014 [5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp 60.000.000,-)]
Ulasan :
Perda Kota Medan No.1 Tahun 2011 tentang BPHTB menjelaskan bahwa obyek pajak BPHTB atas hak tanah dan bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak terutang BPHTB terutang dihitung sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli. Besaran BPHTB yang dikeluarkan pembeli adalah 5% dari nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau (NPOPTKP). Berdasarkan Pasal 5-6 Perda No.1 Tahun 2011 tentang BPHTB, Nilai NPOPTKP di Medan sebesar Rp 60.000.000,-. Berikut perhitungan pembayaran pajak BPHTB:

Tarif BPHTB
= [5% x (Nilai Properti – Rp 60.000.000,-)]
= [5% x (Rp 2.165.060.274,- – Rp 60.000.000,-)]
= 5% x Rp 2.105.060.274,-
= Rp 105.253.014,-

Prosedur 4*. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) di Bank persepsi

Waktu : 1 hari
Biaya : Rp 54.126.507 (2.5% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga jual tanah, maka PPh dibayarkan oleh penjual ke Bank. Setelah dilakukan pembayaran, penjual mendapatkan bukti pembayaran. Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 2,5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau Bank Umum Milik Negara (Bank BUMN).

Tarif PPh
= 2,5% x Nilai Properti
= 2,5% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 54.126.507,-

Catatan:
Prosedur ini dapat dilakukan simultan dengan prosedur membayar BPHTB di Bank Daerah.

Prosedur 5. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Waktu : 1hari
Biaya : Rp 21.650.603,- (1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwilayah kerja di lokasi tanah dan bangunan yang dialihkan setelah dilakukan pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Dokumentasi yang perlu disiapkan untuk membuat akta jual beli mencakup:

a) Sertipikat tanah asli;
b) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk pembeli (direktur PT) dan pemohon (direktur PT);
c) Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah;
d) Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
e) Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
f) Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kemenkumham;
g) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli;
h) Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
i) Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
j) *Advise Planning* atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
k) Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam UU No.30 Tahun 2004 mengatur bahwa honorarium notaris dengan nilai transaksi di atas Rp 1 Miliar maksimal

1% dari nilai properti. Pada praktiknya, honorarium PPAT ini bergantung pada kesepakatan antara PPAT dengan klien. Maka berdasarkan asumsi studi besaran biaya PPAT untuk akta jual beli adalah:

Biaya PPAT
= 1% x Rp 2.165.060.274,-
= Rp 21.650.603,-

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN Setempat atas Nama Pembeli

Waktu : 30 hari
Biaya : Rp 2.428.523,- (Rp 50.000,- + (0.1% dari Nilai Properti)
Ulasan :
Setelah tanah dan bangunan resmi menjadi milik pembeli, maka harus dilakukan Balik Nama Sertipikat atas nama Pembeli di BPN. Untuk melakukan Balik Nama Kepemilikan Tanah, pemohon harus menyertakan dokumen-dokumen dibawah ini, yaitu:

a. Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah;
b. Surat Permohonan;
c. Sertipikat tanah asli;
d. Akta jual beli;
e. Fotokopi KTP pemegang hak (penjual) dan penerima hak (pembeli);
f. Bukti pembayaran Pajak Penghasilan;
g. Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
h. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir;
i. Materai Rp 6.000,- sebanyak 2 (dua) lembar. Berkas dari pemohon diserahkan ke Petugas pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan PP No.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16(2)), perhitungan tarif PNBP untuk peralihan hak atas tanah dihitung melalui rumus:
T = (0.1% x Nilai Tanah) + Rp 50.000,00.

Tarif
= Rp 50.000,- + (0.1 % x Rp 2.165.060.274,-)
= Rp 50.000,- + Rp 2.165.060,-
= Rp 2.215.060,-

Catatan:
Proses pengurusan prosedur ini dapat lebih cepat sekitar 2-3 hari kerja jika pemohon membayar biaya tidak resmi sebesar Rp 2.000.000 s/d Rp 3.000.000,-.

Prosedur 7. Mengajukan balik nama PBB atas nama pembeli di Dispenda

Waktu : 2 hari
Biaya : Tidak ada biaya
Ulasan :
Berkenaan dengan perubahan kepemilikan atas nama pemilik baru, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut. Persyaratan ganti nama PBB:

1. Surat permohonan;
2. Fotokopi SPPT PBB;
3. Fotokopi sertipikat/ surat tanah;
4. Fotokopi tanda lunas PBB;
5. Fotokopi KTP;
6. Fotokopi pembayaran BPHTB;
7. Mengisi dan menandatangani SPOP (Surat Pemberitahuan Obyek Pajak) dan LSPOP (Lampiran Surat Pemberitahuan Obyek Pajak);
8. Surat kuasa bagi yang dikuasakan.

Tabel 1. Indeks Kualitas Kontrol Terhadap Bangunan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Kualitas regulasi bangunan (0-2)	2
Kualitas kontrol sebelum konstruksi (0-1)	1
Kualitas kontrol selama konstruksi (0-3)	3
Kualitas kontrol setelah konstruksi (0-3)	0
Rezim keterbatasan dan asuransi (0-2)	2
Sertifikasi profesional (0-4)	4
TOTAL INDEKS: 12	

Tabel 2. Indeks Kualitas Administrasi Pertanahan

INDIKATOR INDEKS	SKOR
Ketersediaan infrastruktur (0-8)	3
Indeks tranparansi informasi (0-6)	3
Indeks jangkauan geografis (0-8)	4
Indeks resolusi penyelesaian sengketa tanah (0-8)	5.5
Akses yang sama terhadap hak kepemilikan properti (-2-0)	0
TOTAL INDEKS: 15.5	

Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah
Gedung Permata Kuningan Lt. 10
Jl. Kuningan Mulia Kav. 9C
Guntur Setiabudi, Jakarta Selatan 12980
Telp +62 22 8378 0642; Fax +62 21 8378 0643
www.kppod.org, email: kppod@kppod.org