



# Doing Business di Indonesia 2010

MEMPERBANDINGKAN KEBIJAKAN USAHA DI 14 KOTA DAN 183 PEREKONOMIAN



# Doing Business di Indonesia 2010

MEMPERBANDINGKAN KEBIJAKAN USAHA DI 14 KOTA DAN 183 PEREKONOMIAN

© 2009 The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank  
1818 H Street NW  
Washington, DC 20433  
Telepon 202-473-1000  
Internet [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org)  
Email [feedback@worldbank.org](mailto:feedback@worldbank.org)

Semua hak cipta dilindungi Undang-Undang.

Publikasi Bank Dunia dan International Finance Corporation.

Laporan ini dibuat oleh staf Kelompok Bank Dunia. Temuan-temuan, penafsiran-penafsiran dan kesimpulan-kesimpulan yang diungkapkan dalam laporan ini tidak sepenuhnya mencerminkan pandangan Para Direktur Eksekutif Bank Dunia atau pemerintah yang diwakilkan olehnya. Bank Dunia tidak menjamin keakuratan data yang termuat dalam karya ini.

### **Hak Cipta dan Izin**

Hak cipta materi dalam publikasi ini dilindungi. Memperbanyak dan/atau menyebarkan sebagian atau semua karya ini tanpa izin dapat merupakan pelanggaran terhadap Undang-Undang yang berlaku. Bank Dunia mendukung penyebarluasan hasil karyanya dan biasanya akan memberikan izin untuk memperbanyak bagian-bagian dari karya tersebut dengan segera.

Untuk memperoleh izin untuk memperbanyak atau mencetak ulang setiap bagian dari karya ini, silakan mengirim permohonan beserta informasi lengkap ke *Copyright Clearance Center, Inc.*, 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923, USA.; telepon: 978-750-8400; faks: 978-750-4470; Internet: [www.copyright.com](http://www.copyright.com).

Semua pertanyaan lain tentang hak dan lisensi, termasuk hak-hak tambahan harus ditujukan ke *The Office of the Publisher, The World Bank*, 1818 H Street NW, Washington, DC 20433, USA; faks: 202-522-2422; email: [pubrights@worldbank.org](mailto:pubrights@worldbank.org).

*Doing Business di Indonesia 2010* dan kajian tentang *Doing Business* di tingkat daerah dan kawasan dapat diunduh secara gratis di <http://subnational.doingbusiness.org>.

Salinan tambahan tentang laporan-laporan global *Doing Business*, *Doing Business 2010: Reforming through Difficult Times* (Melakukan Reformasi dalam Masa-masa Sulit), *Doing Business 2009*, *Doing Business 2008*, *Doing Business 2007: How to Reform* (Bagaimana Cara Melakukan Reformasi), *Doing Business in 2006: Creating Jobs* (Menciptakan Lapangan Kerja), *Doing Business in 2005: Removing Obstacles to Growth* (Menyingkirkan Hambatan-hambatan Pertumbuhan) dan *Doing Business in 2004: Understanding Regulations* (Memahami Peraturan-peraturan), dapat dibeli di [www.doingbusiness.org](http://www.doingbusiness.org).

### **Tentang the Investment Climate Advisory Services Grup Bank Dunia**

*Investment Climate Advisory Services* dari Kelompok Bank Dunia membantu pemerintah untuk mengimplementasikan reformasi guna meningkatkan kualitas iklim usaha, serta mendorong dan menarik investasi, yang dapat mendukung terciptanya pasar yang kompetitif, pertumbuhan ekonomi dan peluang kerja. Program ini dibiayai oleh Kelompok Bank Dunia (IFC, MIGA, dan Bank Dunia) serta lebih dari lima belas mitra donor yang bekerja sama melalui organisasi multi-donor FIAS.

# Daftar Isi

*Doing Business di Indonesia 2010* adalah laporan khusus pertama yang mengukur kinerja di tingkat daerah dari seri *Doing Business* di Indonesia dan yang ketiga di Asia Timur setelah laporan-laporan *Doing Business* di tingkat daerah untuk Cina dan Filipina. Laporan tersebut mengukur peraturan-peraturan usaha dan pelaksanaannya di 14 kota di Indonesia: Balikpapan, Banda Aceh, Bandung, Denpasar, Jakarta, Makassar, Manado, Palangka Raya, Palembang, Pekanbaru, Semarang, Surabaya, Surakarta dan Yogyakarta. Kota-kota tersebut dapat diperbandingkan antara satu dengan yang lainnya dan dengan 183 perekonomian di seluruh dunia.

Perbandingan dengan sistem perekonomian lainnya didasarkan pada indikator-indikator dalam *Doing Business 2010: Reforming Through Difficult Times* (Melakukan Reformasi dalam Masa-masa Sulit), laporan ketujuh dari seri laporan tahunan yang diterbitkan oleh World Bank Bank Dunia dan International Finance Corporation. Indikator-indikator dalam *Doing Business di Indonesia 2010* juga dapat diperbandingkan dengan data dalam laporan-laporan daerah *Doing Business* lainnya. Semua data dan laporan *Doing Business* tersedia di <http://subnational.doingbusiness.org> dan di [www.doingbusiness.org](http://www.doingbusiness.org).

*Doing Business* menganalisa peraturan-peraturan yang meningkatkan kegiatan usaha dan peraturan-peraturan yang menghambatnya. Peraturan-peraturan yang mempengaruhi 3 tahap kehidupan usaha diukur di tingkat daerah

di Indonesia: mendirikan usaha, mengurus izin-izin mendirikan bangunan dan mendaftarkan properti. Indikator-indikator tersebut dipilih karena mencakup wilayah-wilayah yurisdiksi atau praktek setempat. Data dalam *Doing Business di Indonesia 2010* mulai berlaku sejak Agustus 2009.

Indikator-indikator tersebut digunakan untuk menganalisa hasil-hasil ekonomi dan mengidentifikasi reformasi-reformasi mana yang telah berhasil, di mana dan mengapa reformasi tersebut dapat berhasil. Bidang-bidang lain yang penting bagi usaha—seperti kedekatan suatu negara dengan pasar-pasar yang berukuran besar, mutu layanan prasarana (selain dari layanan-layanan yang berkaitan dengan perdagangan lintas batas), keamanan properti terhadap pencurian dan perampasan, transparansi dalam proses pengadaan barang dan jasa oleh pemerintah, kondisi-kondisi makroekonomi atau kekuatan dari lembaga-lembaga dasar—tidak dikaji secara langsung oleh *Doing Business*. Agar data tersebut dapat diperbandingkan antar wilayah, indikator-indikator tersebut merujuk kepada jenis usaha khusus—perusahaan perseroan terbatas berskala kecil atau menengah pada umumnya.

Proyek ini didukung oleh Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Negara Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi (Menpan) dan merupakan hasil kerja sama antara International Finance Corporation dan Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD).

Tentang <i>Doing Business</i> dan <i>Doing Business di Indonesia</i>	1
Ikhtisar	7
Mendirikan usaha	14
Mengurus izin-izin mendirikan bangunan	21
Pendaftaran properti	27
Catatan data	33
Tabel kota-kota	39
Indikator-indikator <i>Doing Business</i>	42
Daftar prosedur	44
Mendirikan usaha	44
Mengurus izin-izin mendirikan bangunan	66
Pendaftaran properti	79
Ucapan Terima Kasih	92



# Tentang *Doing Business* dan *Doing Business di Indonesia*

Pada tahun 1664, William Petty, seorang penasihat untuk Raja Charles II dari Inggris, menyusun neraca nasional untuk pertama kalinya di dunia. Beliau membuat 4 pos. Pengeluaran untuk “makanan, perumahan, sandang dan keperluan lainnya” diperkirakan mencapai £40 juta. Pendapatan nasional dibagi berdasarkan 3 sumber: £8 juta dari pertanahan, £7 juta dari kekayaan pribadi lainnya dan £25 juta dari pendapatan tenaga kerja.

Di abad-abad berikutnya, muncul perkiraan pendapatan, belanja berikut dengan pengeluaran dan pemasukan negara yang bersifat material dalam jumlah yang cukup banyak. Namun baru pada tahun 1940-an sebuah kerangka yang sistematis untuk mengukur pendapatan dan belanja nasional berhasil dikembangkan di bawah arahan ekonom Inggris John Maynard Keynes. Sejalan dengan mulai dipergunakannya metodologi tersebut sebagai standar internasional, maka dimungkinkan untuk melakukan perbandingan kondisi keuangan antar negara. Saat ini, penggunaan indikator-indikator makroekonomi dalam neraca nasional telah menjadi praktek standar di setiap negara.

Pemerintah yang memiliki komitmen untuk menciptakan kondisi perekonomian yang kuat di negara mereka dan peluang bagi para warga negaranya saat ini tidak hanya memfokuskan diri pada

kondisi makro ekonomi di negara mereka. Pemerintah juga memfokuskan perhatian pada peraturan perundang-undangan serta penyelenggaraan fungsi kelembagaan yang turut membentuk jalannya kegiatan perekonomian sehari-hari.

Krisis keuangan global telah memunculkan minat baru terhadap aturan dan peraturan yang baik. Saat resesi, peraturan dan kelembagaan di bidang usaha yang efektif dapat mendukung proses penyesuaian perekonomian. Kemudahan bagi para pelaku usaha untuk mendirikan dan menutup usaha, serta fleksibilitas dalam pengerahan kembali sumber daya yang mereka miliki, memudahkan para pelaku usaha untuk menghentikan kegiatan dimana tuntutan pasar telah mulai melemah dan untuk memulai kegiatan yang baru. Kejelasan hak atas properti dan penguatan prasarana pasar (seperti informasi pinjaman dan sistem agunan) dapat mendorong kepercayaan para investor dan pengusaha yang ingin membangun kembali usaha mereka.

Namun demikian, hingga akhir-akhir ini belum tersedia rangkaian indikator global untuk memantau faktor-faktor makro ekonomi tersebut dan menganalisa relevansinya. Upaya perdana yang dilakukan pada tahun 1980-an didasarkan pada data persepsi dari para tenaga ahli atau survei-survei usaha. Survei-survei tersebut berguna untuk mengukur kondisi perekonomian dan politik di suatu negara. Namun demikian, kegunaan survei-survei tersebut sebagai bahan analisa memiliki keterbatasan karena lebih banyak didasarkan pada persepsi dan tidak menjangkau negara-negara miskin secara keseluruhan.

Proyek *Doing Business* yang diluncurkan 8 tahun lalu mengambil satu langkah lebih maju. Proyek ini melakukan kajian terhadap perusahaan-perusahaan dalam negeri skala kecil dan menengah dan mengukur kebijakan yang berlaku terhadap perusahaan-perusahaan tersebut selama siklus hidup mereka. *Doing Business* dan model biaya

standar yang pada awalnya dikembangkan dan diterapkan di Belanda, untuk saat ini, merupakan perangkat standar satu-satunya yang digunakan di berbagai yurisdiksi untuk mengukur dampak kebijakan-kebijakan yang diambil oleh pemerintah terhadap kegiatan usaha.

Laporan *Doing Business* pertama yang diterbitkan pada tahun 2003, meliputi 5 rangkaian indikator di 133 negara. Laporan tahun ini meliputi 10 rangkaian indikator di 183 negara. Proyek ini telah mengambil manfaat dari masukan-masukan yang disampaikan dari pemerintah, kalangan akademisi, praktisi dan peninjau. Proyek ini tetap mempertahankan tujuan awalnya: untuk menyajikan landasan yang obyektif guna meningkatkan pemahaman dan mendorong terciptanya lingkungan kebijakan yang lebih baik bagi para pelaku usaha.

## HAL-HAL YANG TERCAKUP DALAM *DOING BUSINESS DI INDONESIA 2010*

*Doing Business di Indonesia 2010* menyajikan pengukuran kuantitatif terhadap kebijakan-kebijakan di tingkat pusat dan daerah yang mengatur proses pendirian usaha, pengurusan izin mendirikan bangunan dan pendaftaran properti – karena hal-hal tersebut berlaku untuk perusahaan-perusahaan kecil dan menengah di dalam negeri.

Pemikiran yang melandasi *Doing Business* adalah bahwa kegiatan ekonomi perlu didukung oleh kebijakan yang baik. Hal tersebut mencakup aturan-aturan yang menciptakan hak atas properti yang jelas dan mengurangi biaya penyelesaian sengketa, aturan-aturan yang menyebabkan interaksi ekonomi menjadi lebih mudah diramal dan aturan-aturan yang memberikan perlindungan pokok terhadap penyalahgunaan kepada para mitra kontrak. Tujuannya adalah: untuk mendorong perancangan kebijakan-kebijakan yang efisien, dapat diakses oleh semua pihak yang membutuhkannya dan dapat

dilaksanakan dengan mudah. Sejumlah indikator *Doing Business* juga memberikan skor yang lebih tinggi bagi negara yang memiliki lebih banyak peraturan, contohnya berkenaan dengan ketentuan pengungkapan informasi yang lebih tegas untuk transaksi-transaksi dengan pihak yang terkait. Beberapa indikator lain memberikan skor yang lebih tinggi untuk negara-negara yang mengambil langkah-langkah penyederhanaan dalam pelaksanaan kebijakan, seperti dalam hal proses formal pendirian usaha melalui penyelenggaraan layanan terpadu.

*Doing Business di Indonesia 2010* meliputi 2 jenis data. Yang pertama adalah data yang diperoleh dari kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang kedua adalah indikator waktu dan gerakan (*time and motion*) yang mengukur efisiensi upaya untuk mencapai sasaran kebijakan (seperti pemberian identitas hukum bagi sebuah usaha). Dalam indikator waktu dan gerakan tersebut, perkiraan biaya direkam berdasarkan daftar biaya resmi, apabila hal tersebut dapat diberlakukan. Dalam hal ini, metode pengukuran yang dipergunakan oleh *Doing Business* dilandasi pada karya terobosan Hernando de Soto yang menerapkan pendekatan waktu dan gerakan, pendekatan mana dipergunakan pertama kali oleh Frederick Taylor untuk melakukan perubahan radikal terhadap proses kegiatan produksi kendaraan Ford Model T. De Soto menggunakan pendekatan tersebut pada tahun 1980-an untuk menunjukkan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam mendirikan pabrik garmen di daerah pinggir kota Lima, Peru.

#### HAL-HAL YANG TIDAK TERCAKUP DI DALAM DOING BUSINESS DI INDONESIA 2010

Dalam menafsirkan temuan-temuan dari laporan ini, diperlukan pemahaman atas ruang lingkup dan batasan-batasan dari laporan *Doing Business di Indonesia 2010*.

#### KETERBATASAN RUANG LINGKUP

*Doing Business di Indonesia 2010* terfokus pada 3 topik, dengan sasaran khusus untuk mengukur kebijakan dan birokrasi yang terkait dengan siklus hidup perusahaan dalam negeri skala kecil hingga menengah.

Selaras dengan hal tersebut:

- Laporan *Doing Business di Indonesia 2010* tidak mengukur seluruh 10 indikator yang tercakup dalam laporan *Doing Business* versi global. Laporan ini hanya mencakup 3 area peraturan bidang usaha yang berada di bawah wewenang pemerintah daerah atau pemerintah pusat dan di mana terdapat perbedaan antara praktek yang dilakukan di satu daerah dengan daerah yang lainnya.
- Laporan *Doing Business di Indonesia 2010* tidak mengukur semua aspek dari lingkungan usaha yang dipandang penting bagi perusahaan atau investor – atau semua faktor yang mempengaruhi daya saing. Laporan ini, sebagai contoh, tidak mengukur keamanan, stabilitas makro ekonomi, korupsi, keterampilan tenaga kerja dalam populasi, kekuatan mendasar yang dimiliki oleh lembaga-lembaga atau mutu dari prasarana yang ada. Laporan ini juga tidak berfokus pada peraturan-peraturan yang secara khusus mengatur penanaman modal asing.
- Laporan *Doing Business di Indonesia 2010* tidak mengukur kekuatan sistem keuangan atau peraturan di bidang pasar keuangan, kedua hal mana merupakan faktor penting dalam memahami sejumlah penyebab dasar dari krisis ekonomi dunia.
- *Doing Business* tidak mencakup semua peraturan atau semua sasaran yang ingin dicapai melalui keberadaan peraturan, di kota mana pun. Seiring dengan kemajuan di bidang ekonomi dan teknologi, semakin banyak kegiatan ekonomi yang ditundukkan pada peraturan.

Sebagai contoh, pada saat ini peraturan perundang-undangan di Uni-Eropa (*acquis*) telah berkembang hingga mencapai jumlah 14.500 kumpulan aturan. Laporan *Doing Business di Indonesia 2010* hanya mengukur 3 fase siklus kehidupan perusahaan melalui 3 rangkaian indikator khusus. Rangkaian-rangkaian indikator tersebut tidak hanya mencakup semua aspek peraturan di bidang tertentu. Sebagai contoh, indikator-indikator untuk mendirikan usaha tidak mencakup semua aspek peraturan perundang-undangan perniagaan.

#### DIDASARKAN PADA SKENARIO-SKENARIO CONTOH KASUS YANG TERSTANDARISASI

Indikator-indikator yang dianalisa dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2010* didasarkan pada skenario-skenario contoh kasus yang terstandarisasi dengan menggunakan asumsi-asumsi tertentu, seperti bahwa usaha tersebut terletak di salah satu dari 14 kota yang diukur dalam laporan ini. Indikator-indikator ekonomi umumnya mengambil asumsi serupa yang bersifat membatasi. Data statistik untuk inflasi, contohnya, sering didasarkan pada harga barang konsumen di sejumlah daerah perkotaan. Asumsi tersebut memungkinkan *Doing Business* untuk memiliki jangkauan global dan meningkatkan daya pembandingan dari data-data yang dihimpun sehingga dapat dibandingkan satu dengan yang lainnya. Namun tidak dapat dielakkan lagi, hal-hal tersebut menyebabkan data yang dihimpun bersifat umum.

Untuk bidang-bidang yang memiliki peraturan dengan tingkat kerumitan dan perbedaan yang sangat tinggi, contoh kasus terstandarisasi yang dipergunakan untuk menyusun masing-masing indikator dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2010* perlu didefinisikan dengan lebih seksama. Dalam kasus dimana penggunaan asumsi bahwa perusahaan berbentuk perseroan terbatas relevan untuk dilakukan, maka contoh kasus



terstandarisasi yang dipergunakan akan menggunakan asumsi tersebut. Pilihan ini juga mencerminkan salah satu fokus dari *Doing Business*: memperluas peluang bagi kewirausahaan. Para investor akan terdorong untuk memulai kegiatan usaha sekiranya potensi kerugian mereka dibatasi hanya hingga sebatas penyertaan modal mereka.

### FOKUS PADA SEKTOR FORMAL

Dalam definisi indikator-indikatornya, *Doing Business di Indonesia 2010* menggunakan asumsi bahwa para pelaku usaha telah memahami dan mematuhi seluruh kebijakan yang berlaku. Dalam prakteknya, para pelaku usaha dapat menghabiskan waktu yang cukup banyak untuk memperoleh informasi mengenai kemana mereka harus pergi dan dokumen apa yang harus diserahkan. Atau mereka dapat memilih untuk menghindari prosedur yang dipersyaratkan menurut hukum yang berlaku – dengan tidak mendaftarkan perusahaan dan para pegawainya sebagai peserta program jaminan sosial tenaga kerja, sebagai contohnya.

Area dimana kebijakan yang berlaku memiliki tingkat kerumitan yang cukup tinggi cenderung memiliki jumlah pelaku usaha di sektor informal yang lebih besar. Para pelaku usaha di sektor informal umumnya terpaksa mengorbankan beberapa hal: usaha-usaha yang bergerak di sektor informal umumnya mengalami pertumbuhan yang lebih lambat, kurangnya akses untuk memperoleh pinjaman dan mempekerjakan pekerja dalam jumlah yang lebih sedikit – dan para pekerja mereka tidak memperoleh perlindungan hukum ketenagakerjaan yang berlaku. *Doing Business di Indonesia 2010* mengukur serangkaian faktor yang membantu menjelaskan sebab-sebab lahirnya informalitas dan memberikan wawasan bagi para pembuat kebijakan mengenai peluang-peluang reformasi yang dapat mereka ambil. Untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam me-

ngenai lingkungan usaha secara lebih luas dan wawasan yang lebih luas mengenai tantangan-tantangan kebijakan yang ada memerlukan paduan wawasan yang ditawarkan oleh *Doing Business di Indonesia 2010* dengan data dari sumber-sumber lain seperti *Enterprise Surveys* (Survei Perusahaan) Bank Dunia.

### MENGAPA HAL TERSEBUT DIJADIKAN FOKUS

*Doing Business di Indonesia 2010* berfungsi sebagai semacam pengukur kadar kolesterol untuk lingkungan kebijakan bagi para pelaku usaha dalam negeri. Ukuran kadar kolesterol tidak memberikan informasi yang menyeluruh mengenai kondisi kesehatan seseorang. Namun demikian, alat pengujian tersebut mengukur sesuatu hal yang penting bagi kesehatan kita. Dan alat pengujian tersebut mendorong kita untuk waspada dan mengubah perilaku kita dengan sedemikian rupa sehingga tidak hanya kadar kolesterol kita saja yang mengalami perbaikan, namun juga kesehatan kita secara keseluruhan.

Satu cara untuk menguji apakah *Doing Business* mewakili lingkungan kebijakan yang lebih luas dan daya saing adalah dengan memperhatikan korelasi antara peringkat *Doing Business* dan tolok ukur perekonomian terkemuka lainnya. Rangkaian indikator yang paling mendekati rangkaian indikator *Doing Business* terkait dengan hal-hal yang diukur adalah indikator-indikator kebijakan pasar produk (*product market regulation*) dari *Organisation for Economic Co-operation and Development* (Organisasi Kerjasama dan Pembangunan Ekonomi / OECD); korelasinya dalam hal ini adalah 0,75. Indeks Daya Saing Global dari *World Economic Forum* (Forum Ekonomi Dunia) dan Buku Tahunan Daya Saing Dunia (*World Competitiveness Yearbook*) dari IMD memiliki ruang lingkup yang lebih luas, namun indikator-indikator tersebut juga memiliki korelasi yang kuat de-

ngan *Doing Business* (masing-masing 0,79 dan 0,72). Korelasi-korelasi tersebut mengindikasikan bahwa di mana terdapat perdamaian dan stabilitas makroekonomi, maka kebijakan-kebijakan yang mengatur bidang usaha dalam negeri cenderung memegang peranan penting dalam menentukan daya saing ekonomi negara tersebut.

Sebuah pertanyaan yang lebih besar lagi adalah apakah *Doing Business* memfokuskan diri pada permasalahan-permasalahan yang terkait dengan pembangunan dan pemberantasan kemiskinan. Hasil studi yang telah dilakukan oleh Bank Dunia yang disajikan dalam laporan *Voices of the Poor* (Suara-Suara Rakyat Miskin) menanyakan pendapat 60.000 rakyat miskin di seluruh dunia mengenai cara yang menurut mereka dapat dipergunakan untuk keluar dari kemiskinan. Jawaban mereka jelas: pria dan wanita sama-sama menggantungkan harapan mereka pada pendapatan yang mereka peroleh dari wirausaha yang mereka kelola atau upah yang diperoleh dari pekerjaan mereka. Upaya untuk membuka peluang bagi pertumbuhan – dan memastikan bahwa rakyat miskin dapat turut menikmati manfaat dari pertumbuhan tersebut – membutuhkan lingkungan dimana para pelaku usaha baru yang memiliki semangat dan ide-ide bagus, terlepas dari jenis kelamin atau suku mereka, dapat memulai kegiatan usaha dan di area dimana perusahaan yang baik dapat berinvestasi dan berkembang, menciptakan lebih banyak lapangan pekerjaan.

Perusahaan-perusahaan berukuran kecil dan menengah merupakan penggerak utama persaingan, pertumbuhan dan penciptaan lapangan pekerjaan, terutama di negara-negara berkembang. Namun di negara-negara tersebut, hingga 80% kegiatan ekonomi berlangsung di sektor informal. Birokrasi dan peraturan yang berlebihan dapat menghalangi masuknya perusahaan-perusahaan tersebut ke sektor formal.

Di tempat dimana peraturan yang berlaku berbelit-belit dan persaingan terbatas, keberhasilan cenderung bergantung pada siapa yang anda kenal dibandingkan dengan apa yang dapat anda lakukan. Di lain hal, peraturan yang berlaku bersifat transparan, efisien, dan dilaksanakan secara lebih sederhana, akan lebih memudahkan para pengusaha yang ingin mencapai keberhasilan, terlepas dari koneksi yang mereka miliki, untuk melakukan kegiatan usaha dalam koridor hukum yang berlaku dan memperoleh manfaat dari peluang-peluang serta perlindungan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal ini, *Doing Business* menghargai kebijakan-kebijakan yang baik sebagai kunci yang memungkinkan semua pihak untuk turut menikmati manfaat dari kebijakan-kebijakan tersebut. *Doing Business* juga menyajikan landasan untuk melakukan kajian atas dampak peraturan dan penerapannya. Sebagai contoh, *Doing Business 2004* menemukan bahwa proses penegakan hak dan kewajiban kontraktual yang lebih cepat memiliki asosiasi erat dengan persepsi keadilan yang lebih baik – menyiratkan bahwa keadilan yang tertunda merupakan keadilan yang dipungkiri.

Dalam krisis global saat ini, para pembuat kebijakan menghadapi tantangan-tantangan khusus. Baik negara-negara dengan perekonomian yang maju maupun negara-negara berkembang mulai melihat ekonomi riil di negara mereka terkena dampak krisis keuangan, dengan meningkatnya jumlah pengangguran dan hilangnya pendapatan. Tantangan terbesar bagi pemerintah pada umumnya adalah untuk menciptakan lapangan pekerjaan yang baru dan peluang-peluang ekonomi. Namun demikian, banyak pemerintah hanya memiliki ruang fiskal yang terbatas untuk kegiatan-kegiatan yang didanai sektor publik seperti investasi di bidang infrastruktur atau penyediaan jaring penga-

man dan layanan sosial yang didanai oleh pemerintah. Reformasi yang bertujuan untuk menciptakan iklim investasi yang lebih baik, termasuk reformasi kebijakan usaha, dapat menimbulkan keuntungan untuk beberapa alasan. Peraturan yang fleksibel dan lembaga-lembaga yang efektif, termasuk proses-proses yang efisien untuk mendirikan usaha dan sistem insolvensi dan kepailitan yang efisien, dapat memfasilitasi pengalokasian kembali tenaga kerja dan modal. Dan lembaga-lembaga serta proses pengaturan yang lebih sederhana dan mudah diakses dapat membantu untuk memastikan bahwa, seiring dengan upaya kalangan pengusaha untuk membangun kembali usaha mereka, hambatan-hambatan yang ada di antara sektor informal dan formal akan berkurang sehingga menciptakan lebih banyak peluang bagi rakyat miskin.

#### DOING BUSINESS DI INDONESIA 2010 SEBAGAI INSTRUMEN PEMBANDING

Dalam merekam sejumlah dimensi penting dalam rezim kebijakan, *Doing Business di Indonesia 2010* dapat digunakan sebagai tolok ukur. Setiap tolok ukur – bagi orang perorangan, perusahaan, atau perekonomian – perlu bersifat memihak: tolok ukur tersebut akan berlaku secara sah dan berguna apabila tolok ukur tersebut membantu untuk mempertajam suatu penilaian, dan kurang berguna sekiranya tolok ukur tersebut memberikan penilaian.

*Doing Business di Indonesia 2010* mengadopsi 2 pendekatan dalam menghimpun data: *Doing Business di Indonesia 2010* menyajikan indikator-indikator “mutlak” bagi setiap kota untuk masing-masing 3 topik kebijakan yang menjadi sasarannya, dan *Doing Business di Indonesia 2010* melakukan pemeringkatan kota-kota untuk setiap indikator. Perlu dilakukan penilaian dalam menafsirkan ukuran-ukuran tersebut untuk

masing-masing kota dan dalam menentukan jalur menuju reformasi yang dipandang layak untuk dipraktekkan dan layak secara politis.

Kajian terhadap peringkat-peringkat *Doing Business* yang dilakukan secara terpisah dapat menunjukkan hasil-hasil yang tidak terduga. Beberapa kota mungkin, secara tidak terduga, menduduki peringkat atas untuk sejumlah indikator. Dan beberapa kota yang telah menikmati pertumbuhan pesat atau menarik sejumlah investasi mungkin menduduki peringkat yang lebih rendah dibandingkan kota-kota lain yang sekilas nampak kurang dinamis.

Namun pemerintah-pemerintah yang berwawasan reformasi, perbaikan kinerja indikator mereka merupakan hal yang lebih penting dibandingkan perbaikan peringkat mereka secara keseluruhan. Seiring dengan perkembangan daerah perkotaan, kota-kota cenderung memperkuat dan menambah peraturan guna melindungi investor dan hak atas properti. Sementara itu, kota-kota juga menemukan cara-cara yang lebih efisien untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada dan meniadakan kebijakan yang dipandang sudah tidak diperlukan lagi. Salah satu temuan laporan *Doing Business*: negara-negara yang dinamis dan berkembang melakukan reformasi dan penyesuaian kebijakan mereka dan pelaksanaan peraturan-peraturan tersebut secara terus menerus, sementara itu banyak negara-negara miskin masih mempertahankan sistem-sistem pengaturan yang berasal dari akhir tahun 1800-an.

#### DOING BUSINESS – PEDOMAN BAGI PENGGUNA

Data kuantitatif dan tolok ukur dapat mendorong pembahasan mengenai kebijakan, baik dengan mengungkap tantangan-tantangan yang mungkin akan timbul di kemudian hari dan mengidentifikasi tempat-tempat dimana para

pembuat kebijakan dapat mempelajari pengalaman reformasi yang telah dilakukan dan praktek-praktek terpuji. Data-data tersebut juga dapat dijadikan landasan untuk melakukan analisa mengenai bagaimana pendekatan kebijakan yang berbeda-beda – dan reformasi kebijakan yang berbeda-beda – dapat membantu pencapaian sasaran yang diinginkan seperti peningkatan daya saing, pertumbuhan dan penciptaan lapangan pekerjaan serta peningkatan penghasilan.

Data *Doing Business* yang telah terhimpun selama tujuh tahun terakhir telah memicu serangkaian penelitian mengenai bagaimana kinerja suatu negara dalam indikator-indikator *Doing Business* – dan reformasi-reformasi yang terkait dengan indikator-indikator tersebut – berhubungan dengan pencapaian hasil yang diinginkan di bidang sosial dan perekonomian. Sekitar 405 artikel telah diterbitkan dalam jurnal akademis dengan memperoleh masukan dari kalangan akademisi (*peer review*), dan sekitar 1.143 makalah tersedia melalui *Google Scholar*. Berikut adalah sejumlah temuan-temuan yang dimuat dalam naskah akademis tersebut:

- Hambatan yang lebih rendah untuk mendirikan usaha diasosiasikan dengan sektor informal yang lebih kecil.
- Biaya pendirian usaha yang lebih kecil mendorong kewirausahaan, meningkatkan produktivitas perusahaan dan mengurangi tingkat korupsi.
- Proses pendirian usaha yang lebih sederhana menciptakan peluang-peluang kerja yang lebih besar.

#### **BAGAIMANA PEMERINTAH MENGGUNAKAN DOING BUSINESS?**

Umumnya, reaksi awal yang timbul dari pemerintah adalah keraguan terhadap kualitas dan relevansi data yang tersaji dalam laporan *Doing Business*. Namun demikian, perdebatan tersebut biasanya berlanjut ke sebuah diskusi yang lebih mendalam untuk mempelajari relevansi data terhadap perekonomian dan

bidang-bidang dimana reformasi dapat dilakukan.

Umumnya para pelaku reformasi memulai dengan mencari contoh-contoh yang dapat mereka pelajari, dan *Doing Business* membantu mereka dalam hal ini. Sebagai contoh, Arab Saudi menggunakan undang-undang perusahaan Perancis sebagai model dalam merevisi undang-undangnya sendiri. Banyak negara di Afrika yang saat ini merujuk kepada Mauritius – negara paling reformis di kawasan tersebut berdasarkan indikator-indikator *Doing Business* – sebagai sumber dimana mereka dapat mempelajari praktek-praktek terpuji dalam melakukan reformasi. Luis Guillermo Plata, Menteri Perdagangan, Industri, dan Wisata Kolombia, menyatakan:

*Hal ini tidak sama seperti proses memasak kue di mana anda hanya perlu untuk mengikuti resepnya. Tidak. Kita semua memiliki perbedaan. Namun kita dapat memilih hal-hal tertentu, pengalaman-pengalaman penting tertentu, dan menerapkan pelajaran-pelajaran tersebut, dan melihat bagaimana hal-hal tersebut bekerja di negara kita.*

Dalam tujuh tahun terakhir ini, pemerintah telah banyak mengambil langkah-langkah untuk mereformasi lingkungan kebijakan bagi para pelaku usaha dalam negeri. Sebagian besar reformasi yang terkait dengan topik-topik *Doing Business* dilakukan sebagai bagian dari program-program reformasi yang lebih luas yang bertujuan untuk meningkatkan daya saing ekonomi. Dalam penyusunan program-program reformasinya, pemerintah menggunakan berbagai sumber data dan indikator. Dan para pelaku perubahan melakukan interaksi dengan sejumlah pemangku kepentingan dan kelompok kepentingan yang turut mendukung diskusi tentang reformasi dengan mengangkat permasalahan dan keprihatinan penting.

Dukungan yang diberikan oleh Bank Dunia terhadap proses reformasi

tersebut dirancang untuk mendorong penggunaan data secara kritis, untuk mempertajam penilaian dan menghindari fokus yang sempit dalam upaya untuk memperbaiki peringkat-peringkat *Doing Business*.

#### **METODOLOGI DAN DATA**

*Doing Business di Indonesia 2010* meliputi 14 kota, termasuk Jakarta. Data tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di tingkat pusat dan daerah serta syarat-syarat administratif yang berlaku. (Untuk penjelasan lebih lanjut tentang metodologi *Doing Business di Indonesia 2010*, lihat Catatan Data).

#### **SUMBER-SUMBER INFORMASI DATA**

Sebagian besar indikator tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, sebagian besar indikator biaya didasarkan pada daftar biaya resmi yang berlaku. Para responden *Doing Business* melengkapi survei tertulis dan memberikan referensi-referensi terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan daftar-daftar biaya yang berlaku, membantu pemeriksaan data dan jaminan mutu.

Untuk beberapa indikator, bagian dari komponen biaya (yang tidak didukung oleh daftar biaya) dan komponen waktu yang didasarkan pada praktek di lapangan dan bukan ketentuan yang dimuat dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Hal ini menambahkan elemen yang bersifat subyektif. Oleh karena itu, *Doing Business* melakukan pendekatan dengan menjalin kerja sama dengan para praktisi atau tenaga profesional di bidang hukum yang secara berkala menyelenggarakan transaksi-transaksi tersebut. Mengikuti pendekatan metodologi standar yang mengukur waktu dan gerakan, *Doing Business* menguraikan setiap proses atau transaksi, seperti pendirian usaha dan penjala-

nan kegiatan operasional suatu usaha, ke dalam langkah-langkah yang terpisah untuk memperoleh perkiraan waktu yang lebih baik. Perkiraan waktu untuk masing-masing langkah yang diambil diberikan oleh para praktisi yang memiliki cukup banyak pengalaman rutin dalam melaksanakan transaksi tersebut.

Pendekatan yang digunakan oleh *Doing Business* dalam menghimpun data berbeda dengan pendekatan yang digunakan dalam survei-survei yang dilakukan terhadap perusahaan atau firma, yang merekam persepsi dan pengalaman tunggal perusahaan. Konsultan hukum perusahaan yang telah berpengalaman dalam mendaftarkan 100-150 usaha dalam satu tahun akan lebih mengenal proses tersebut dibandingkan dengan pelaku usaha, yang hanya akan mendaftarkan usahanya satu kali atau dua kali sepanjang siklus usahanya. Seorang hakim kepailitan yang berpengalaman dalam memutus lusinan perkara dalam satu tahun akan memiliki wawasan yang lebih luas tentang kepailitan dibandingkan dengan perusahaan yang menjalani proses tersebut.

#### **PERKEMBANGAN METODOLOGI**

Metodologi untuk menghitung masing-masing indikator bersifat transparan, obyektif, dan dapat digandakan dengan mudah. Kerjasama dengan para akademisi terkemuka dijalin dalam rangka mengembangkan indikator-indikator, memastikan bahwa indikator tersebut

disusun secara seksama dari sudut pandang akademis. Tujuh makalah yang melatarbelakangi lahirnya indikator-indikator tersebut telah diterbitkan dalam jurnal-jurnal ekonomi terkemuka. Salah satunya telah mencapai tingkat publikasi yang sudah cukup maju.

*Doing Business* menggunakan pendekatan penghitungan rata-rata yang sederhana untuk menimbang bobot sub-indikator-sub-indikator yang ada dan menghitung peringkat. Pendekatan-pendekatan lain diujicoba, termasuk penggunaan komponen-komponen pokok dan komponen-komponen yang belum diamati. Pendekatan terhadap komponen-komponen pokok dan komponen-komponen yang belum diamati tersebut ternyata memberikan hasil-hasil yang mirip dengan hasil penghitungan rata-rata yang sederhana tersebut. Tes-tes yang dilakukan menunjukkan bahwa setiap rangkaian indikator tersebut memberikan informasi baru. Oleh karena itu, pendekatan penghitungan rata-rata yang sederhana yang digunakan dipandang memberikan hasil yang cukup mantap menurut tes-tes tersebut.

#### **PERBAIKAN-PERBAIKAN TERHADAP METODOLOGI DAN REVISI DATA**

Metodologi *Doing Business* telah mengalami proses perbaikan yang terus-menerus selama beberapa tahun terakhir. Perubahan-perubahan dilakukan terutama sebagai tanggapan terhadap saran-saran yang diberikan oleh suatu

negara. Sesuai dengan metodologi *Doing Business*, perubahan-perubahan tersebut telah terakomodasi dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2010*.

Sebagai contohnya, untuk proses pendirian usaha, persyaratan modal minimum dapat menjadi hambatan bagi para calon pengusaha. Pada awalnya, *Doing Business* mengukur persyaratan modal minimum tanpa memperhatikan apakah modal tersebut harus dibayar di muka atau tidak. Di banyak negara, hanya sebagian jumlah dari modal minimum yang harus dibayar di muka. Untuk menggambarkan potensi hambatan untuk mendirikan usaha yang sesungguhnya, setoran modal minimum telah diperhitungkan sejak 2004.

Semua penjelasan mengenai perubahan metodologi telah disajikan dalam bagian Catatan Data dari laporan ini serta dalam situs web *Doing Business*. Data *time series* untuk masing-masing indikator dan kota juga tersaji di situs web tersebut. Situs web tersebut juga menyajikan semua salinan rangkaian data awal yang dipergunakan untuk menyusun naskah akademis.

Informasi tentang perbaikan data disajikan dalam Catatan Data dan di situs web. Prosedur pengajuan keluhan yang transparan memungkinkan semua pihak untuk mempertanyakan data tersebut. Sekiranya setelah melalui proses verifikasi dikonfirmasi bahwa terdapat kesalahan, maka kesalahan tersebut akan segera diperbaiki.

# IKHTISAR

Silakan Anda bertanya kepada siapa pun di Indonesia tentang masa depan negara ini dan kemungkinan besar Anda akan mendapatkan jawaban yang optimistis. Hal tersebut tidaklah mengejutkan. Negara demokrasi terbesar ketiga dan negara berpenduduk terpadat keempat di dunia ini telah mengubah dirinya dari sebuah negara yang berpendapatan rendah pada tahun 1960-an menjadi negara pasar yang berkembang. Hanya satu dasawarsa lalu, negara kepulauan yang memiliki keanekaragaman etnis dan bahasa ini berada di ambang perpecahan yang disebabkan oleh ketegangan sosial dan di daerah yang meningkat selama rezim Suharto dan krisis Asia Timur. Proses pemulihan telah berjalan mengesankan dengan pertumbuhan tahunan rata-rata sebesar 5,4% antara tahun 2003 dan 2007.<sup>1</sup> Saat ini, Indonesia berada dalam kondisi politik dan ekonomi yang stabil. Negara ini juga mampu bertahan dari krisis global yang terjadi akhir-akhir ini dengan cukup baik. Pertumbuhan ekonomi diperkirakan meningkat sekitar 4% pada tahun ini sementara negara-negara lain masih harus terus berjuang. Di antara negara-negara besar di Asia, hanya Cina dan India yang mengalami pertumbuhan lebih cepat.

Salah satu pilar dalam transisi Indonesia yang luar biasa adalah program desentralisasi dengan sasaran yang ambi-

sius. Jumlah kabupaten/kota bertambah menjadi 480, meningkat dari sebelumnya yang berjumlah 292 pada tahun 1998, dan kewenangan untuk mengalokasikan pengeluaran dan mengatur penyediaan layanan masyarakat dialihkan kepada pemerintah daerah.<sup>2</sup> Desentralisasi meningkatkan akuntabilitas para pemerintah daerah dan mendekatkan keputusan-keputusan kebijakan kepada masyarakat. Desentralisasi juga memungkinkan sejumlah pemerintah daerah untuk memperkenalkan mekanisme pemberian layanan yang inovatif- seperti misalnya penyediaan pelayanan terpadu satu

pintu (PTSP). Inovasi-inovasi tersebut telah ditiru oleh pemerintah daerah yang lain dan menciptakan suatu persaingan sehat. Walaupun demikian, desentralisasi bukan tidak tanpa masalah dalam suatu perekonomian yang besar dan rumit. Kajian yang baru-baru ini dilakukan menunjukkan bahwa sekitar 85% peraturan daerah tidak sejalan dengan peraturan di tingkat pusat dan tidak lengkap atau mengganggu kegiatan ekonomi.<sup>3</sup> Biaya-biaya dan retribusi meningkat pesat karena para pemerintah daerah menggunakan wewenang pengaturannya sebagai sebuah mekanisme untuk

TABEL 1.1

**Kota manakah yang memiliki prosedur termudah untuk mendirikan usaha, mengurus izin mendirikan bangunan atau pendaftaran properti?**

Kota	Jumlah Penduduk	Kemudahan mendirikan usaha	Kemudahan mengurus izin mendirikan bangunan	Kemudahan mendaftarkan properti
Balikpapan	508.120	8	8	14
Banda Aceh	219.659	6	10	8
Bandung	2.510.982	5	3	1
Denpasar	642.358	10	11	8
Jakarta	8.929.200	7	13	2
Makassar	1.223.530	9	2	10
Manado	422.653	14	12	3
Palangka Raya	188.123	3	3	5
Palembang	1.660.584	4	6	6
Pekanbaru	804.517	11	7	4
Semarang	1.468.292	13	5	11
Surabaya	2.885.862	11	14	6
Surakarta	515.372	2	9	13
Yogyakarta	435.236	1	1	12

Sumber: SUSENAS 2007 dan database Doing Business.

meningkatkan pendapatan.

*Doing Business* mempelajari peraturan-peraturan usaha dari perspektif perusahaan perseroan terbatas kecil dan menengah di dalam negeri. Jakarta, kota berpenduduk terpadat di Indonesia, mewakili negara ini dalam laporan tahunan *Doing Business*, yang membandingkan praktek-praktek terkait kebijakan di 183 negara. *Doing Business di Indonesia 2010* bergerak ke luar Jakarta dan menjadikan 13 kota tambahan sebagai tolok ukur dalam 3 topik *Doing Business* dimana baik pemerintah pusat dan daerah berperan penting dalam membentuk lingkup peraturan terkait dengan: mendirikan usaha, mengurus izin mendirikan bangunan, dan mendaftarkan properti. Hasilnya tidaklah mengejutkan. Dalam satu negara yang memiliki lebih dari 17.000 pulau dan hampir 500 pemerintah kabupaten/kota yang memiliki wewenang yang kuat, tidak ada suatu prosedur usaha yang baku dan kualitas administrasi kebijakan sangat beraneka ragam (tabel 1.1). Di seluruh Indonesia, Yogyakarta adalah kota yang paling mudah untuk mendirikan usaha dan memperoleh izin mendirikan bangunan, sementara pendaftaran properti paling mudah dilakukan di Bandung. Menjalani prosedur untuk mendirikan usaha yang paling rumit adalah di Manado, sedangkan prosedur tersulit untuk memperoleh izin mendirikan bangunan dan pendaftaran properti masing-masing adalah di Surabaya dan Balikpapan.

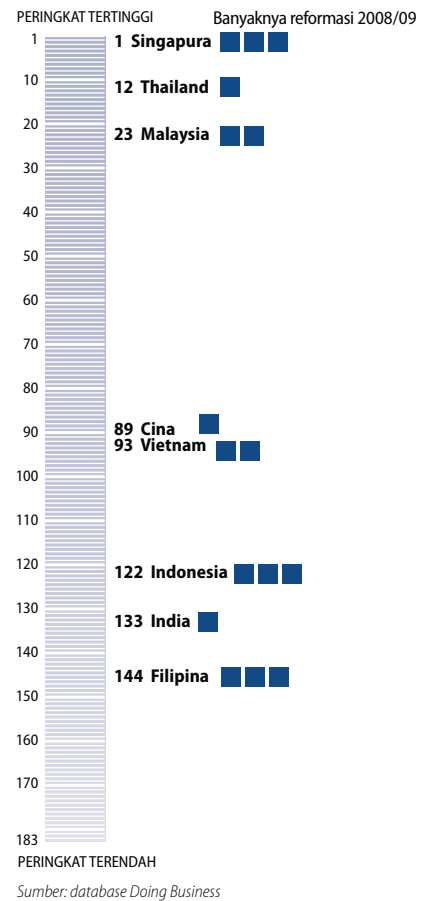
Terdapat dua hal yang menonjol dari tabel tersebut. Pertama, tidak ada kota yang memiliki kinerja yang baik untuk keseluruhan tiga topik tersebut. Sebagai contoh, Yogyakarta memimpin dalam klasifikasi kemudahan mendirikan usaha dan memperoleh izin mendirikan bangunan, tetapi tertinggal dalam hal pendaftaran properti. Berbagai institusi, baik yang berada di tingkat pusat maupun daerah, terlibat di setiap bidang dari ketiga bidang yang diukur dan kinerja mereka bervariasi di antara ke-

empat belas kota di atas. Berita baiknya adalah bahwa semua kota dapat saling belajar dari kota lainnya dan menerapkan beberapa praktek-praktek yang baik yang telah ada di tempat lain di Indonesia. Di samping itu institusi-institusi di tingkat pusat dapat membandingkan kinerja institusi mereka di daerah yang berada di kota-kota yang berbeda dan menerapkan pengalaman-pengalaman dari institusi-institusi yang paling efisien di tempat-tempat yang kurang begitu berhasil. Kedua, tidak terdapat hubungan langsung antara ukuran kota dan kualitas lingkup kebijakan yang mengatur bidang usaha. Pada saat dua kota yang lebih kecil (Yogyakarta dan Palangka Raya) berada pada posisi tiga teratas dalam lebih dari satu topik *Doing Business*, kota-kota yang lebih besar seperti Bandung dan Palembang juga berada pada posisi menengah ke atas dari klasifikasi tersebut untuk keseluruhan tiga topik tersebut. Pendaftaran properti di Bandung lebih mudah daripada di kota lain mana pun. Jakarta adalah kota kedua yang memiliki prosedur termudah untuk mendaftarkan properti. Kota-kota yang lebih besar cenderung memiliki jumlah permintaan layanan usaha yang lebih tinggi yang dapat menyebabkan hambatan dan keterlambatan, walaupun kota-kota tersebut memperoleh manfaat dari penghematan biaya karena ukurannya yang besar dan memiliki lebih banyak sumber daya yang dapat digunakan untuk berinvestasi dalam modernisasi administratif dibandingkan dengan kota-kota tetangga yang lebih kecil.

**MELAKUKAN REFORMASI TERHADAP KEBIJAKAN USAHA: INDONESIA DALAM PERSPEKTIF GLOBAL**

Walaupun terdapat kesulitan yang disebabkan oleh krisis ekonomi yang saat ini dialami dunia usaha secara global, tahun ini adalah tahun dimana rekor untuk reformasi kebijakan terpecahkan. *Doing*

GAMBAR 1.1 Asia sedang menjalankan proses reformasi peringkat-peringkat terkait dengan kemudahan berusaha pada tahun 2010 dan jumlah reformasi pada tahun 2008/2009 di beberapa pilihan perekonomian



*Business* mencatat 287 reformasi di 131 dari 183 negara antara bulan Juni 2008 dan Mei 2009—20% lebih tinggi dibandingkan tahun sebelumnya. Tujuh belas dari 24 negara di Asia Timur dan Pasifik melakukan reformasi. Singapura, yang menduduki peringkat pertama dalam hal kemudahan berusaha secara global, dan Hong Kong (Cina) menggunakan teknologi dan pelayanan terpadu satu pintu untuk memberikan kemudahan lebih dalam mendirikan usaha, memperoleh izin mendirikan bangunan dan pendaftaran properti. Selain Indonesia, negara-negara lain dengan pertumbuhan pasar yang cepat di kawasan tersebut juga memperkenalkan reformasi (gambar 1.1). Cina memberikan kemudahan bagi perusahaan-perusahaan dalam negeri untuk melakukan kegiatan perdagangan

TABEL 1.2

**Reformasi di Indonesia\* tahun 2005–2009**

Laporan <i>Doing Business</i>	Mendirikan usaha	Mengurus izin mendirikan bangunan	Mempekerjakan pegawai	Pendaftaran properti	Akses untuk memperoleh pinjaman	Perlindungan bagi pemegang saham minoritas	Pembayaran pajak	Melakukan perdagangan lintas batas	Penegakan kontrak melalui jalur pengadilan	Penutupan usaha
DB 2006					✓	✓				✓
DB 2007	✓									
DB 2008		✓			✓	✓				
DB 2009	✗				✓					
DB 2010	✓			✓		✓				

Catatan: ✗ menunjukkan reformasi negatif.

\* Diwakili oleh Jakarta

Sumber: database *Doing Business*

dengan mengurangi aturan-aturan tentang kredit dagang. Thailand mempermudah akses masuk ke dunia usaha dan Filipina memperkenalkan aturan tentang kepastian yang baru untuk memberikan kemudahan untuk mendirikan perusahaan-perusahaan kembali.

Reformasi-reformasi tersebut sangatlah tepat waktu dibanding sebelumnya. Perusahaan-perusahaan di negara-negara berkembang telah terkena dampak menurunnya permintaan ekspor mereka dan berkurangnya aliran modal dan pembayaran. Pada saat yang bersamaan, bisnis-bisnis di negara-negara dengan tingkat pendapatan yang rendah masih memikul lebih dari dua kali lipat beban kebijakan dibandingkan dengan bisnis-bisnis di negara-negara dengan tingkat pendapatan tinggi ketika mendirikan usaha, mendaftarkan properti, mengajukan pajak atau menyelesaikan sengketa dagang melalui pengadilan.

Indonesia, yang diwakili oleh Jakarta dalam laporan *Doing Business 2010* adalah negara yang paling aktif melakukan reformasi terhadap kebijakan usaha di Asia pada tahun 2008/09. Reformasi diperkenalkan di 3 dari 10 bidang yang diukur oleh *Doing Business* (mendirikan usaha, mendaftarkan properti dan memberikan perlindungan bagi pemegang saham minoritas), yang menaikkan peringkat negara ini dalam kemudahan berusaha sebanyak 7 peringkat, menjadi peringkat 122 dari 183 perekonomian.

Beberapa reformasi telah mengu-

rangi prosedur, waktu, dan biaya untuk mendirikan suatu usaha. Sebuah kebijakan di tingkat pusat telah menghilangkan persyaratan untuk memperoleh sertifikat domisili perusahaan dari kota setempat.<sup>4</sup> Reformasi pendaftaran pajak secara online oleh kantor pendaftaran pajak telah memangkas waktu pendaftaran secara signifikan. Permohonan untuk menerbitkan anggaran dasar perusahaan digabungkan dengan pengesahan akta pendirian. Perbaikan-perbaikan yang dilakukan terhadap proses pemberian izin usaha mengurangi waktu dan biaya untuk memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan atau SIUP<sup>5</sup> dan Tanda Daftar Perusahaan atau TDP.<sup>6</sup> Hasilnya, waktu untuk mendirikan usaha di Jakarta berkurang sebanyak 16 hari dan biayanya juga menurun hampir 52% dari pendapatan per kapita.

Untuk mempersingkat pendaftaran properti, Indonesia memberlakukan batas waktu: satu hari kerja untuk penerbitan sertifikat kepemilikan dan 5 hari kerja untuk pendaftarannya di kantor urusan pertanahan (Badan Pertanahan Nasional atau BPN)<sup>7</sup> sehingga keseluruhan waktu untuk mengalihkan hak atas properti di Jakarta menurun sebanyak 17 hari, dari 39 hari menjadi 22 hari. Indonesia juga memperkuat persyaratan keterbukaan informasi untuk transaksi-transaksi yang terjadi antara pihak-pihak internal perusahaan dan perusahaan-perusahaan lain yang berada di bawah kendali mereka guna melindungi para

pemegang saham minoritas.<sup>8</sup>

Antara tahun 2005-2009, Indonesia memperkenalkan 11 reformasi untuk memberikan kemudahan bagi perusahaan dalam mendirikan usaha dan melakukan kegiatan operasi sebagaimana diukur oleh *Doing Business* (tabel 1.2). Reformasi-reformasi tersebut berfokus pada 3 bidang: menyederhanakan prosedur mendirikan usaha, memperluas cakupan informasi kredit dan meningkatkan hak-hak para pemegang saham minoritas.

#### MEMPERBANDINGKAN KEBIJAKAN USAHA DI 14 KOTA

Apabila diperbandingkan secara internasional, kota-kota di Indonesia memimpin dalam hal rendahnya jumlah prosedur yang dibutuhkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan—rata-rata 12 prosedur, 6 prosedur lebih sedikit dibandingkan dengan rata-rata regional di Asia Timur dan Pasifik. Pengalihan hak atas properti juga relatif cepat di seluruh Indonesia. Pengalihan tersebut memerlukan waktu kira-kira satu bulan, lebih cepat dibandingkan dua pertiga negara-negara dalam *Doing Business*. Namun demikian, proses untuk mendirikan usaha adalah proses yang panjang dibandingkan dengan negara-negara lain yang terhimpun dalam *Association of Southeast Asian Nations* (ASEAN), yaitu rata-rata 50 hari, hanya lebih cepat apabila dibandingkan dengan Filipina, Kam-

TABEL 1.3

**Praktek-praktek terbaik di Indonesia diperbandingkan secara internasional**

Indikator	Kinerja global Indonesia dalam DB2010 (diwakili oleh Jakarta)		Praktek lokal terbaik		Peringkat global (dari 183 perekonomian) Bagaimana kota-kota di Indonesia diperbandingkan secara global
	Kinerja	Peringkat global (dari 183 perekonomian)	Kota berkinerja terbaik di Indonesia	Performance	
Jumlah prosedur untuk mengurus izin mendirikan bangunan	14 prosedur	47	Yogyakarta	8 prosedur	5
Jumlah hari yang diperlukan untuk mengurus izin mendirikan bangunan	160 hari	68	Makassar	56 hari	9
Jumlah hari untuk mendaftarkan properti	22 hari	49	Manado	12 hari	24
Biaya untuk mengurus izin mendirikan bangunan	194,8% dari pendapatan per kapita	98	Semarang	107,6% dari pendapatan per kapita	78
Jumlah prosedur untuk mendaftarkan properti	6 prosedur	79	Seluruh kota	6 prosedur	79
Jumlah prosedur untuk mendirikan usaha	9 prosedur	116	Yogyakarta, Palangka Raya, Surakarta	8 prosedur	93
Biaya untuk mendirikan usaha	26% dari pendapatan per kapita	118	Jakarta	25,1% dari pendapatan per kapita*	117
Jumlah hari untuk mendirikan usaha	60 hari	158	Yogyakarta, Bandung	43 hari	143
Biaya untuk mendaftarkan properti	10,7% dari nilai properti	150	Bandung, Jakarta	10,7% dari nilai properti	150

\* Pada saat laporan *Doing Business 2010* diterbitkan, biaya yang dibutuhkan untuk mendirikan usaha adalah 26% dari pendapatan per kapita.  
Sumber: database *Doing Business*

boja, Republik Rakyat Demokratik Laos dan Brunei Darussalam. Para pengusaha di seluruh Indonesia juga memerlukan biaya yang lebih tinggi untuk mendirikan usaha, memperoleh izin mendirikan bangunan, dan mendaftarkan properti dibandingkan dengan para pesaing di kawasan tersebut. Akan tetapi, ketika analisis terhadap prosedur, waktu, dan biaya untuk melengkapi semua persyaratan dalam tiga topik tersebut dilakukan di 14 kota di Indonesia, muncullah perbedaan yang besar. Persyaratan yang digariskan oleh pemerintah daerah berikut praktik-praktik yang mereka terapkan beserta beragamnya kinerja institusi-institusi pusat di daerah menyebabkan perbedaan-perbedaan tersebut.

**MENDIRIKAN USAHA**

Mendirikan usaha di Indonesia tidaklah mudah dan murah. Di 14 kota yang dimasukkan dalam laporan ini, rata-rata diperlukan 9 prosedur untuk mendirikan usaha dan memakan waktu 50 hari

serta menghabiskan 31% dari pendapatan per kapita. Para pengusaha Indonesia memerlukan waktu 5 minggu lebih lama dibandingkan dengan para pengusaha Malaysia dan membayar biaya 5 kali lebih mahal dibandingkan dengan para pengusaha Thailand. Selain biaya-biaya kebijakan, pengusaha juga harus menyeter modal minimal sebesar Rp 12.500.000 (kira-kira US \$ 1.200), yang merupakan persyaratan setoran modal untuk perusahaan perseroan terbatas terbesar ketiga di kawasan ini setelah Timor Leste dan Cina. Meskipun demikian, beberapa kota lebih berhasil dibandingkan dengan kota-kota lainnya. Di Yogyakarta, Palangka Raya, dan Surakarta, dibutuhkan hanya 8 prosedur untuk mendaftarkan suatu usaha. Di Semarang dan Manado, 11 prosedur dibutuhkan untuk hal yang sama. Perbedaan tersebut terutama disebabkan oleh praktik perizinan setempat dan perbedaan penafsiran atas panduan-panduan dari tingkat pusat. Pendaftaran usaha

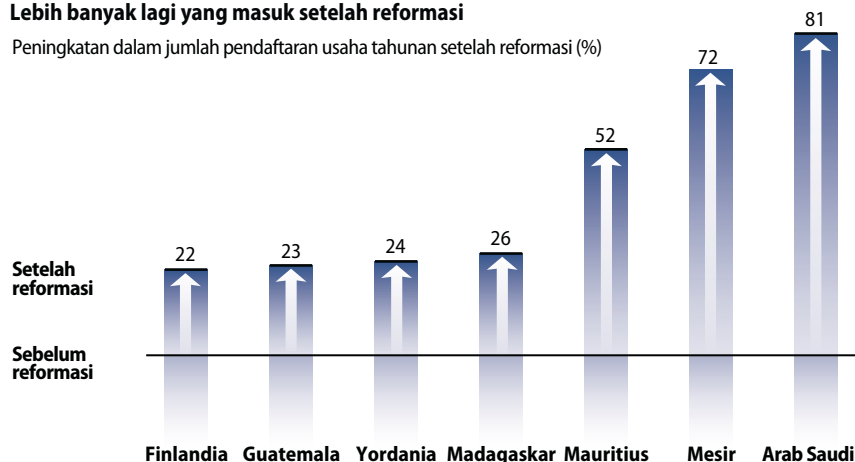
akan lebih cepat selesai apabila pengu-rusan surat izin usaha yang menjadi wewenang pengurusan pemerintah daerah digabungkan dalam pelayanan terpadu satu pintu. Diperlukan 43 hari di Yogyakarta dan Bandung, 3 minggu lebih singkat dibandingkan dengan di Semarang, kota paling lambat untuk menyelesaikan proses tersebut. Perbedaan-perbedaan dalam hal waktu di antara kota-kota tersebut juga disebabkan oleh perbedaan kinerja institusi pusat di daerah yang terlibat dalam prosedur-prosedur pasca-pendirian usaha untuk pendaftaran pajak, tenaga kerja, dan jaminan sosial. Biaya resmi untuk mendirikan usaha bervariasi antara 25% dari pendapatan per kapita di Jakarta, serupa dengan rata-rata biaya di Asia Timur dan Pasifik, dan 38% di Manado, sama seperti di Kiribati, negara termahal ke-lima di kawasan ini. Hanya notaris publik yang diizinkan untuk mengakses sistem *online* di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mencari nama perusa-



GAMBAR 1.2

**Lebih banyak lagi yang masuk setelah reformasi**

Peningkatan dalam jumlah pendaftaran usaha tahunan setelah reformasi (%)



Sumber: database Doing Business

haan dan hanya mereka yang dapat mengajukan dokumen-dokumen pendirian perusahaan. Inilah alasan mengapa sebagian besar pengeluaran yang berkaitan dengan pendirian usaha berawal dari biaya-biaya notaris, yang berkisar antara Rp 2,5 juta sampai Rp 4,5 juta (US \$ 239 sampai US \$ 431) di antara 14 kota yang disurvei. Peraturan-peraturan perizinan setempat juga menyebabkan perbedaan dalam hal biaya di antara kota-kota tersebut.

**MENGURUS IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

Kerangka kebijakan untuk izin mendirikan bangunan melibatkan para pemain di tingkat pusat, daerah dan di sektor swasta. Ketika membandingkan kumpulan peraturan tersebut di seluruh Indonesia, sebagian besar perbedaan ditemui di tahap pra-konstruksi. Untuk mengajukan izin mendirikan bangunan di Banda Aceh, Jakarta, atau Semarang, dibutuhkan izin yang terpisah untuk lokasi dan tata ruang. Sebaliknya, di Yogyakarta, izin-izin tersebut diperoleh melalui suatu proses internal dan terkoordinasi di antara instansi-instansi yang berwenang di bidang tata ruang dan pembangunan gedung. Kota ini hanya memiliki 3 prosedur pra-konstruksi dibandingkan dengan 7 prosedur di Jakarta, Palangka Raya dan Surabaya, serta 9 prosedur di

Banda Aceh.

Dari keempat belas kota di Indonesia tersebut, pengurusan izin mendirikan bangunan rata-rata terdiri dari 12 prosedur yang memakan waktu selama 118 hari dan menghabiskan biaya sebesar 161% dari pendapatan per kapita. Jangka waktu ini hampir 2 bulan lebih cepat dari rata-rata jangka waktu di kawasan ini tetapi lebih mahal 20% dari pendapatan per kapita di kawasan ini. Tetapi, perbedaan antara kota-kota tersebut sangat besar. Untuk memperoleh semua izin untuk mendirikan sebuah gudang dan mendapatkan sambungan ke utilitas (air, listrik, telepon dan saluran pembuangan) hanya memerlukan waktu 56 hari di Makassar, menempatkan Makassar pada posisi ke 9 di seluruh dunia, di atas Selandia Baru. Sedangkan di Surabaya, dibutuhkan waktu 6 bulan lebih lama. Biaya untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan yang termurah adalah di Semarang (107,6% dari pendapatan per kapita), tetapi membangun sebuah gudang di Surakarta akan menghabiskan biaya 2 kali lipat (201,8% dari pendapatan per kapita). Di kedua kota tersebut, proses tersebut lebih murah dibandingkan di India (2.394,9%) atau Rusia (2.140,7%) tetapi lebih mahal daripada Malaysia (7,1%) atau Thailand (12,1%).

**PENDAFTARAN PROPERTI**

Di Indonesia, pendaftaran properti diatur di tingkat pusat oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN yang memiliki kantor-kantor wilayah di seluruh Indonesia, dan pada tingkat daerah oleh para pemerintah provinsi. 6 prosedur yang sama juga dibutuhkan untuk mendaftarkan properti di keempat belas kota tersebut. Akan tetapi, praktik-praktik di daerah yang berbeda dan efisiensi administrasi telah menimbulkan variasi dalam hal waktu dan biaya. Pendaftaran properti lebih mudah dilakukan di Bandung dan lebih sulit di Balikpapan. Ketika mengalihkan hak atas properti di Manado, properti tersebut didaftarkan dalam 12 hari, sama dengan di Amerika Serikat, tetapi 6 kali lebih lama daripada di Thailand. Pengalihan properti di Surakarta membutuhkan waktu selama 54 hari, hampir sama dengan Vietnam (57 hari). Persyaratan-persyaratan BPN untuk melalui pemeriksaan sertifikat tanah dan untuk mendaftarkan akta tanah dengan nama pemilik baru menghabiskan rata-rata sebesar 78% dari keseluruhan waktu. Perbedaan harga sebagian besar disebabkan oleh bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), yang merujuk kepada nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yang ditetapkan oleh pemerintah provinsi, dimana menghabiskan 45% total biaya. Dengan nilai sebesar 10,8% dari nilai properti, perbandingan biaya rata-rata untuk mendaftarkan properti dengan biaya di negara-negara tetangga Indonesia lainnya sangatlah buruk yaitu rata-rata 3,9% dari nilai properti di Asia Timur dan Pasifik.

**SALING BERTUKAR PENGALAMAN: MENERAPKAN PRAKTEK-PRAKTEK DAERAH YANG BAIK**

Dipublikasikannya data tentang kebijakan-kebijakan usaha yang dapat diperbandingkan memberikan inspirasi kepada pemerintah untuk melakukan reformasi. Perbandingan antara kota-

kota di negara yang sama merupakan pendorong reformasi yang lebih kuat. Dengan menunjukkan perbedaan-perbedaan dalam kebijakan-kebijakan dan pelaksanaannya, penggunaan tolok ukur *Doing Business* di tingkat daerah memungkinkan pemerintah daerah dan pemerintah pusat untuk memahami tantangan dan mengenali praktek-praktek yang baik di wilayah mereka. Pemerintah pusat dapat menggunakan data tersebut untuk memantau bagaimana perubahan-perubahan pada peraturan-peraturan di tingkat pusat dan praktek-praktek administratif yang dilaksanakan terkait dengan perubahan-perubahan tersebut oleh instansi-instansi pusat di daerah. Para pemerintah daerah dapat membandingkan peraturan-peraturan daerah mereka dengan peraturan-peraturan daerah tetangganya. Di sini, contoh yang baik adalah Meksiko. Setelah laporan *Doing Business* yang memotret kemudahan berusaha di tingkat kota yang pertama kali diterbitkan pada tahun 2005, 12 negara bagian yang dijadikan tolok ukur bersaing untuk melakukan reformasi. Dengan mengacu kepada kerangka hukum yang sama menyebabkan para pemerintah daerah mengalami kesulitan untuk menjelaskan mengapa melakukan usaha lebih mudah di kota tetangga. Setahun kemudian, 75% dari kota-kota tersebut telah melaksanakan reformasi seperti ditemukan dalam laporan berikutnya. Terdapat lebih banyak lagi negara bagian yang meminta untuk dimasukkan ke dalam kajian tersebut dan pelaksanaan penetapan tolok ukur diperluas hingga mencakup semua 31 negara bagian Meksiko. Dengan persaingan tambahan, laju reformasi menjadi lebih cepat. Laporan *Doing Business in Mexico* yang terbaru menunjukkan terjadinya reformasi di 90% negara bagian antara tahun 2007 dan 2009, meningkat dari 75% antara tahun 2005 dan 2007. Demikian halnya, *Doing Business in India 2009* menunjukkan bahwa 9 dari 10 negara bagian India yang dijadikan

tolok ukur untuk yang kedua kalinya telah memperkenalkan reformasi. Sebagai hasil dari reformasi-reformasi tersebut, waktu rata-rata yang diperlukan untuk mendirikan usaha menurun dari 54 hari menjadi 35 hari dan waktu untuk memperoleh izin mendirikan bangunan berkurang sebanyak rata-rata 25 hari. Kesimpulan: langkah-langkah reformasi cenderung tercetus di bidang-bidang yang kinerjanya diukur.

Kota-kota di Indonesia dapat belajar satu sama lain dan menerapkan peraturan-peraturan dan praktik-praktik yang berfungsi di tempat-tempat lain di mana pun di Indonesia (tabel 1.3). Sebagai contoh, apabila Semarang mengikuti Palangka Raya sebagai contoh dan menggabungkan semua perizinan daerah di dalam satu pelayanan terpadu satu pintu (PTSP), Semarang dapat mempercepat proses perizinan usaha hampir selama 3 minggu dan menurunkan jumlah kunjungan yang harus dilakukan oleh pengusaha menjadi 2 kali. Efektivitas koordinasi antara badan yang berwenang di bidang tata ruang dan pembangunan gedung menjadikan Yogyakarta sebagai kota dengan jumlah prosedur yang paling sedikit (8) untuk mengurus izin mendirikan bangunan. Pemangkasan jumlah prosedur untuk mendirikan sebuah gudang di Yogyakarta akan menempatkan Indonesia di posisi 10 besar dunia. Pengurangan jumlah waktu yang diperlukan untuk mengurus izin-izin menjadi 56 hari di Makassar akan membuatnya berada di posisi yang sama seperti Selandia Baru. Penerapan waktu untuk mendaftarkan properti di Manado dengan meniru efisiensi kantor BPN setempat, akan mengurangi waktu menjadi 12 hari, sama seperti di Amerika Serikat dan menjadikan Indonesia berada pada posisi ke-24 di seluruh dunia.

Di samping itu, kota-kota di Indonesia juga dapat belajar dari praktek-praktek ekonomi yang baik di kawasan ini, seperti Singapura atau Taiwan (Cina) untuk mempermudah mendirikan usaha

atau dari Malaysia dan Thailand untuk mengurangi biaya memperoleh izin-izin mendirikan bangunan atau mendaftarkan properti. Kota-kota di Indonesia juga dapat belajar dari kota-kota seperti Taguig di Filipina dan Noida di India, dimana prosedur-prosedur untuk mendirikan usaha dapat diselesaikan dalam waktu satu bulan. Di dunia dimana lokasi-lokasi usaha bersaing satu sama lain untuk menarik penanam modal (*investor*), data *Doing Business* daerah memungkinkan para pemerintah daerah untuk mengkaji ulang kondisi yang dihadapi oleh para pengusaha yang beroperasi di kota-kota mereka dalam suatu perspektif komparatif. Saat ini terdapat data untuk hampir 300 lokasi di 41 negara.

Reformasi dapat memberikan manfaat yang besar. Reformasi memperluas jangkauan peraturan dengan membawa para pengusaha dan para karyawan ke dalam sektor formal. Di sektor tersebut, para pekerja dapat memperoleh asuransi kesehatan dan manfaat pensiun. Para pengusaha diwajibkan membayar pajak. Produk-produk yang dihasilkan harus memenuhi standar kualitas, dan lebih mudah bagi para pengusaha untuk memperoleh kredit bank atau menggunakan jasa pengadilan untuk menyelesaikan sengketa. Contohnya adalah Meksiko, di mana reformasi telah memangkas waktu untuk mendirikan usaha dari 58 hari menjadi 27 hari. Studi terkini menunjukkan hasilnya: jumlah para pengusaha Meksiko yang terdaftar meningkat hampir 6%, penyerapan tenaga kerja meningkat sebesar 2,6% dan harga-harga menurun sebesar 1% karena adanya persaingan dari para pengusaha baru.<sup>9</sup> Georgia, negara yang paling berhasil melakukan reformasi dalam *Doing Business 2007*, saat ini telah memiliki 15 perusahaan yang terdaftar untuk setiap 100 orang—sama seperti Malaysia.<sup>10</sup> Peraturan-peraturan yang disederhanakan juga mendorong para pengusaha untuk mendirikan usaha mereka di Mesir (gambar 1.2).<sup>11</sup>

Reformasi yang menurunkan informalitas dan memberlakukan hak-hak atas properti sangat menguntungkan kaum wanita karena kaum wanita berperan besar dalam kegiatan ekonomi informal. Lihatlah Uganda. Peraturan-peraturan untuk mendirikan usaha yang sangat rumit disana mengharuskan sering diadakannya pertemuan antara para pengusaha dan para pejabat pemerintah—dan tentu saja lebih banyak peluang untuk penyuaian. Kaum wanita dipandang sebagai sasaran empuk: 43% pengusaha wanita melaporkan pelecehan yang dilakukan oleh para pejabat pemerintah, sedangkan dari kalangan pengusaha, hanya 25% yang melaporkan. Ketika para pejabat mereformasi hal ini dengan menyederhanakan prosedur mendirikan usaha, tingkat pendaftaran usaha melonjak. Peningkatan dalam jumlah para pemilik usaha yang baru pertama kali membuka usaha lebih tinggi sebesar 33% di kalangan wanita dibandingkan pria.<sup>12</sup> Pengalaman Peru sama mengesankan. Sejak akhir tahun 1990-an, waktu yang diperlukan untuk melakukan formalisasi properti telah turun dari 6 tahun menjadi 33 hari. Lebih dari 1,3 juta hak kepemilikan properti telah diterbitkan, dan dua pertiga dari hak-hak kepemilikan tersebut diberikan kepada kaum wanita.<sup>13</sup> Manfaat pemberian hak kepemilikan kepada kaum wanita sangat besar. Studi di India,<sup>14</sup> Honduras dan Nikaragua<sup>15</sup> menunjukkan bahwa akses kaum wanita miskin terhadap properti berbanding lurus dengan lebih banyaknya investasi di rumah tangga, terutama dalam hal kesehatan dan pendidikan anak.

Hal ini penting untuk diterapkan di Indonesia, dimana sebuah survei baru-baru ini terhadap 12.000 perusahaan dengan 10 karyawan atau lebih menunjukkan bahwa 46% di antaranya tidak memiliki sertifikat pendaftaran usaha dan 31% di antaranya tidak memiliki surat izin usaha.<sup>16</sup> Jumlah tersebut tampaknya lebih besar pada usaha-usaha

mikro. Hal ini berdampak terutama kepada kaum wanita, yang secara proporsional lebih terwakili di sektor usaha mikro, kecil, dan menengah. Menurut sebuah studi baru-baru ini, 61% pekerja wanita di Indonesia bekerja di bidang pekerjaan yang kurang formal (seperti kerja non-agrikultural lepas, tidak gaji maupun usaha sendiri), dibandingkan dengan 40% pekerja pria. Kecenderungan ini meningkat sejak beberapa tahun lalu seiring mulai terjadinya krisis ekonomi global.<sup>17</sup>

Studi dari negara-negara lain menunjukkan bahwa 85% reformasi terjadi pada 15 bulan pertama pemerintahan baru.<sup>18</sup> Untuk Indonesia, sekaranglah waktu yang terbaik untuk melakukan reformasi.

1. Indonesia Country Profile 2008, *Economist Intelligence Unit*.
2. Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD) dan *the Asia Foundation*. 2008. *Tata Kelola Ekonomi Daerah di Indonesia: Survei Pelaku Usaha dari 243 Kabupaten/Kota di Indonesia*, 2007. Disusun dengan dukungan dari *United States Agency for International Development (USAID)*. Jakarta.
3. *Ibid*.
4. Pasal 7.e. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (nomor M-01-HT.01-10 tahun 2007 tertanggal 21 September, 2007).
5. Ini adalah layanan bebas biaya sesuai Pasal 16 Bab V Peraturan Departemen Perdagangan No. 36 tertanggal 4 September 2007. Di Jakarta, kotamadya membebani biaya sebesar Rp. 25.000 untuk layanan ini. Peraturan Departemen Perdagangan No. 36/M-Dag/PER/9/2007 tentang Penerbitan Surat Izin Usaha Perusahaan (SIUP) menetapkan jangka waktu selama 3 hari untuk menerbitkan SIUP setelah menerima dokumen yang telah dilengkapi.
6. Peraturan Departemen Perdagangan No.37/M-DAG/PER/9/2007.
7. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prose-
8. Keputusan No. IX.E Badan Pengawasan Pasar Modal Indonesia, Bapepam, disahkan pada tanggal 1 Desember 2008, mengatur proses persetujuan dan pengungkapan transaksi-transaksi pihak ketiga.
9. Bruhn, Miriam. 2008. *License to Sell: The Effect of Business Registration Reform on Entrepreneurial Activity in Mexico*. Policy Research Working Paper 4538. Washington, D.C.: Bank Dunia. Hasil diperoleh setelah mengatur produk domestik bruto per kapita, jumlah bangunan ekonomis per kapita, aktiva tetap per kapita, dan investasi per kapita pada kabupaten-kabupaten yang diukur.
10. Bank Dunia. 2007. *Doing Business 2008*. Washington, D.C.: Kelompok Bank Dunia.
11. Bank Dunia. 2008. *Doing Business in Egypt 2008*. Washington, D.C.: Kelompok Bank Dunia.
12. Bank Dunia. *Doing Business: Women in Africa*. Washington, D.C.: Kelompok Bank Dunia.
13. Bank Dunia. 2007. *Doing Business 2008*. Washington, D.C.: Kelompok Bank Dunia.
14. Beegle, Kathleen, dan John Strauss. 1996. *Intrahousehold Allocations: A Review of Theories, Empirical Evidence and Policy Issues*. Michigan State University, Department of Agricultural Economics, East Lansing.
15. Katz, Elizabeth, dan Juan Sebastian Chamorro. 2003. *Gender, Land Rights, and the Household Economy in Rural Nicaragua and Honduras*. Makalah presentasi pada konferensi tahunan *the Latin American and Caribbean Economics Association*, Puebla, Meksiko, 9–11 Oktober.
16. Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD) dan *the Asia Foundation*. 2008. *Op cit*.
17. World Bank Group. September 2009. *Clearing Skies*. Indonesia Economic Quarterly. Jakarta, Indonesia.
18. Bank Dunia. 2007. *Celebrating Reform 2007*. Washington, D.C.: Kelompok Bank Dunia dan *United States Agency for International Development*.

# MENDIRIKAN USAHA

Joko menjual kerajinan tangan di pasar kaki lima di Jakarta dan kiosnya selalu yang paling ramai didatangi pembeli. Beberapa tahun sebelumnya, ia berusaha keras untuk mengembangkan usahanya, tetapi tidak dapat memperoleh pinjaman untuk meningkatkan produksinya. Ia memiliki impian untuk mendirikan tokonya sendiri, tetapi ia mengkhawatirkan kerumitan yang harus dilaluinya untuk mengurus persyaratan-persyaratan birokratis yang diperlukan agar usahanya dapat berpindah masuk ke sektor formal. Andaikata Joko tahu, sekiranya ia memutuskan untuk mendaftarkan usahanya masuk ke sektor formal hari ini, ia dapat memperoleh pelanggan baru hanya dalam kurun waktu 2 bulan. Ia dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh pinjaman untuk mengembangkan usahanya dan membuka peluang kerja yang lebih besar bagi masyarakat di sekitarnya. Sekiranya upaya ini ia lakukan 5 tahun yang lalu, ia harus menunggu selama lebih dari 5 bulan dan membayar biaya 4 kali lipat lebih besar dibandingkan sekarang. Bagi banyak orang yang tidak mampu, peluang untuk membuka usaha mereka sendiri atau memperoleh pekerjaan merupakan satu-satunya jaring pengaman mereka (gambar 2.1).<sup>1</sup>

Krisis keuangan dan ekonomi yang terjadi saat ini telah menjelma menjadi

TABEL 2.1

**Di kota manakah pendirian usaha mudah dilakukan- dan di kota manakah yang sulit?**

Peringkat	Kota	Prosedur	Waktu (hari)	Biaya (% dari pendapatan per kapita)
1	Yogyakarta	8	43	29,0
2	Surakarta	8	45	30,6
3	Palangka Raya	8	46	30,6
4	Palembang	10	46	28,4
5	Bandung	9	43	32,6
6	Banda Aceh	10	47	26,3
7	Jakarta	9	60	25,1*
8	Balikpapan	9	46	34,2
9	Makassar	10	47	30,5
10	Denpasar	10	58	29,1
11	Pekanbaru	9	56	34,1
11	Surabaya	10	50	32,0
13	Semarang	11	67	29,1
14	Manado	11	50	38,3
Indonesia (Rata-rata 14 kota)		9	50	30,7

\* Pada saat laporan *Doing Business 2010* diluncurkan, biaya yang dibutuhkan adalah 26% dari pendapatan per kapita  
 Catatan: Kemudahan mendirikan usaha adalah rata-rata dari peringkat-peringkat kota untuk banyaknya prosedur, lamanya waktu yang harus dilalui dan besarnya biaya yang harus dikeluarkan untuk mendirikan usaha. Lihat bagian Catatan Data untuk keterangan yang lebih rinci.  
 Sumber: database *Doing Business*.

krisis pekerjaan baik di negara-negara berkembang maupun negara-negara industri. Perusahaan-perusahaan kecil dan menengah menawarkan prospek terbaik dalam hal penciptaan lapangan kerja. Dalam kenyataannya, 23 juta usaha kecil dan menengah di Uni Eropa mempekerjakan sekitar 75 juta orang yang mewakili separuh dari lapangan kerja baru yang tercipta.<sup>2</sup> Menyadari hal ini, para pembuat kebijakan di sejumlah negara mengambil sejumlah langkah yang ditunjukkan untuk menggalakkan kewirausahaan di sektor formal sebagai bagian dari upaya untuk menanggapi krisis di negara mereka. Malaysia memotong biaya pendaftaran perusahaan sebagai bagian dari paket stimulus ekonomi mereka, dengan harapan bahwa 320.000 perusahaan baru akan telah terdaftar pada tahun 2009.<sup>3</sup> *The European Union Recovery Act* yang disahkan pada bulan Nopember 2008 menguraikan langkah-langkah untuk mempermudah pendirian usaha-usaha baru, terutama usaha-usaha kecil. Selama periode antara bulan Juni 2008 dan bulan Mei 2009, 61 dari 183 perekonomian di dunia tercatat telah mempermudah proses pendirian usaha.<sup>4</sup>

Mendirikan usaha merupakan keputusan yang membutuhkan keberanian tinggibahkan dalam keadaan terbaik sekalipun. Dengan jumlah angkatan kerjanya yang besar dan terus meningkat, tidak ada pilihan lain bagi Indonesia selain memberikan dorongan bagi para kaum pemberani tersebut dengan menciptakan lingkungan dimana jutaan usaha kecil dapat berkembang. Selama bertahun-tahun, pertumbuhan usaha mikro, kecil dan menengah telah memegang peranan penting dalam perekonomian: dengan jumlah yang mencapai hampir 50 juta, penghasilan usaha kecil di Indonesia mewakili 60% dari pendapatan domestik bruto. Akan tetapi, hampir 50% usaha kecil dan menengah di negara ini belum terdaftar.<sup>5</sup> Pemberian dorongan bagi para pengusaha untuk bergerak masuk ke dalam sektor formal memiliki sejumlah keuntungan. Orang-orang yang dipekerjakan di sektor yang terorganisir memiliki pendapatan yang lebih dapat diperkirakan dan akses yang lebih baik ke perawatan kesehatan, tunjangan dana pensiun dan pendidikan bagi anak-anak mereka. Melalui akses yang lebih baik ke pengadilan, pinjaman,

dan pasar, usaha-usaha yang terdaftar secara formal dapat berkembang lebih besar dan lebih produktif dibandingkan usaha-usaha yang bergerak di sektor informal.<sup>6</sup> Keuntungan-keuntungan yang diperoleh tidak hanya terbatas di tingkat karyawan dan perusahaan. Usaha-usaha yang terdaftar secara formal membayar pajak, sehingga mendorong peningkatan pendapatan pemerintah.<sup>7</sup> Dan sejalan dengan bertambahnya perusahaan yang bergerak masuk ke sektor formal, pemerintah dapat menurunkan tarif pajak badan usaha mereka, sehingga memberikan insentif yang lebih besar bagi dunia usaha untuk berproduksi.

Di 14 kota yang tercakup dalam laporan ini, proses pendirian usaha secara rata-rata membutuhkan 9 prosedur dan 50 hari, dengan menghabiskan biaya sebesar 31% dari pendapatan per kapita. Para pengusaha di Indonesia secara rata-rata menghabiskan 5 minggu lebih lama dibandingkan dengan para pengusaha Malaysia dan membayar biaya yang 5 kali lipat lebih mahal dibandingkan dengan para pengusaha Thailand untuk mendirikan usaha. Selain dari biaya-biaya resmi, proses pendirian usaha juga mewajibkan para pengusaha untuk menyeter modal minimum sebesar Rp. 12.500.000,- (kurang-lebih US \$1,200) - setara dengan 59,7% dari pendapatan per kapita, sementara negara-negara tetangga seperti Malaysia, Singapura,

Thailand, dan Vietnam telah meniadakan persyaratan tersebut. Negara dengan kinerja terbaik di dunia adalah Selandia Baru, yang hanya mensyaratkan satu prosedur, yang dapat dirampungkan dalam waktu satu hari dengan biaya sebesar 0,4% dari pendapatan per kapita dan tanpa persyaratan modal minimum. Para pengusaha di Selandia Baru hanya perlu menyampaikan semua informasi yang diperlukan satu kali, karena semua instansi yang terkait telah terhubung pada satu database yang terpadu.

Meskipun kewenangan untuk menentukan kebijakan tentang pendaftaran usaha secara keseluruhan tetap dipegang oleh pemerintah pusat, dengan adanya desentralisasi para pemerintah daerah diberi kewenangan untuk mengatur proses pemberian perizinan usaha. Perbedaan waktu, biaya dan jumlah prosedur di antara kota-kota di Indonesia terutama disebabkan karena adanya praktek perizinan yang berbeda-beda di tingkat pemerintahan daerah serta kinerja yang beragam dari kantor-kantor dinas dari instansi-instansi pusat yang terlibat dalam prosedur paska-pendirian. Pendirian usaha paling mudah dilakukan di Yogyakarta, Surakarta, dan Palangka Raya, dan paling rumit dilakukan di Semarang dan Manado (tabel 2.1).

Terdapat tujuh prosedur yang diwajibkan oleh peraturan di tingkat pusat. Prosedur-prosedur tersebut adalah

#### APA SAJA YANG DIUKUR?

*Doing Business di Indonesia 2010* merekam semua prosedur yang secara resmi dipersyaratkan untuk mendirikan secara formal dan menjalankan Perseroan Terbatas (PT) yang bergerak di bidang perdagangan atau industri berskala kecil atau menengah. Prosedur-prosedur ini mencakup perolehan izin-izin dan persetujuan yang diperlukan serta langkah-langkah untuk memenuhi persyaratan penyampaian pemberitahuan, verifikasi, dan pendaftaran perusahaan berikut dengan para karyawannya pada instansi-instansi terkait.

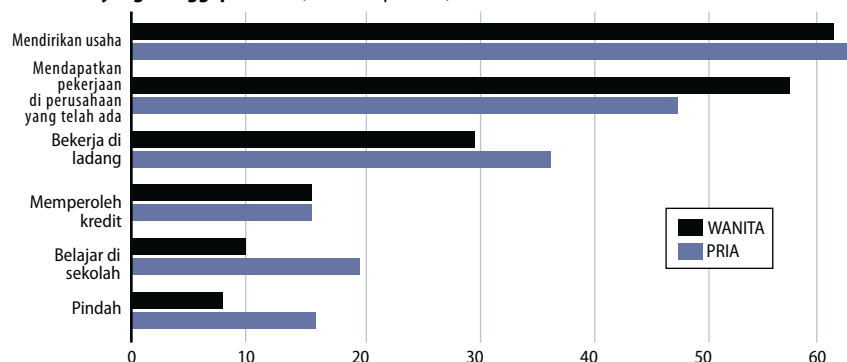
*Catatan:* Lihat penjelasan rinci dari kasus terstandarisasi yang diuraikan dalam Catatan Data.

persetujuan penggunaan nama perusahaan, akta notaris, pembayaran biaya jasa hukum untuk proses pengesahan pendirian perusahaan, pengesahan pendirian perusahaan, berikut dengan pendaftaran di kantor pajak, pendaftaran tenaga kerja dan jaminan sosial tenaga kerja. Namun demikian, sejumlah kota memiliki prestasi yang lebih baik dibandingkan dengan kota-kota lainnya. Yogyakarta, Palangka Raya dan Surakarta memiliki 8 prosedur. Kota dengan prosedur yang paling rumit, Semarang dan Manado, mensyaratkan 11 prosedur. Perbedaan-perbedaan ini terutama disebabkan oleh praktek perizinan setempat dan perbedaan penafsiran pedoman nasional. Meskipun sejumlah pemerintah daerah memanfaatkan kewenangan mereka yang lebih besar tersebut untuk mempercepat proses perizinan usaha, sejumlah pemerintah daerah lainnya bergulat dengan maraknya perkembangan biaya dan peraturan baru. Setelah dikeluarkannya keputusan menteri tahun yang mendorong pendirian pelayanan terpadu di seluruh Indonesia, kota-kota seperti Yogyakarta, Palangka Raya dan Surakarta mengkonsolidasikan semua proses perizinan, sehingga langkah pendaftaran untuk memperoleh surat izin usaha dagang, tanda daftar

GAMBAR 2.1

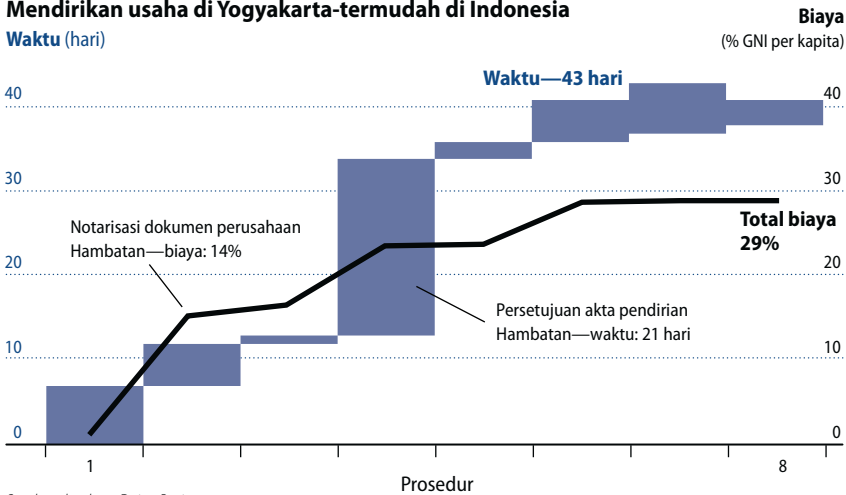
#### Mendirikan usaha atau mendapatkan pekerjaan di perusahaan yang telah ada—cara-cara utama untuk keluar dari kemiskinan

Cara-cara yang dianggap efektif (% dari responden)



*Catatan:* Berdasarkan wawancara dengan 60.000 orang miskin di lebih dari 50 negara  
Sumber: Narayan dkk. (2000)

GAMBAR 2.2  
**Mendirikan usaha di Yogyakarta-termudah di Indonesia**  
 Waktu (hari)



Sumber: database Doing Business

perusahaan, dan izin gangguan atau lokasi usaha dapat dilakukan secara bersamaan. Sebaliknya, di Semarang, pengusaha perlu melakukan tiga kunjungan yang berbeda-beda. Kota-kota lain, seperti Jakarta, didasarkan pada fakta bahwa surat keterangan domisili perusahaan tidak lagi dipersyaratkan di tingkat pusat, menggantikan persyaratan tersebut dengan sebuah surat pernyataan sederhana dari pengusaha yang menjelaskan alamat perusahaan yang baru. Sebaliknya, di Manado, selain surat keterangan domisili, seorang pengusaha juga perlu memperoleh izin gangguan dan izin lokasi dari kantor kelurahan.

Rata-rata waktu yang diperlukan

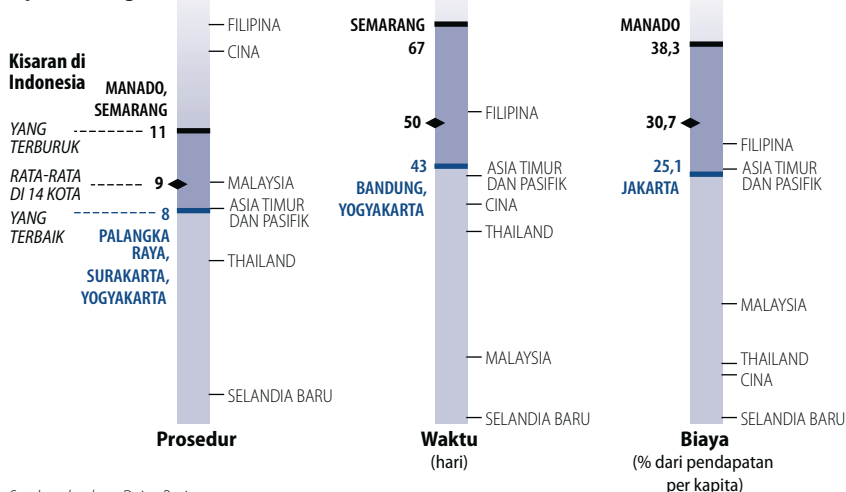
untuk mendaftarkan usaha adalah 50 hari, dengan perbedaan yang cukup besar di antara 14 kota yang disurvei. Kota dengan kinerja terbaik adalah Yogyakarta dan Bandung dengan waktu pengurusan 43 hari. Sedangkan kota yang memerlukan waktu terlambat untuk menyelesaikan proses pendaftaran usaha adalah Semarang, yang memerlukan waktu pengurusan selama 67 hari. Perampungan proses pendaftaran usaha lebih cepat saat sejumlah izin yang diproses oleh pemerintah-pemerintah daerah dikonsolidasikan melalui pelayanan terpadu. Berkat penggabungan 3 prosedur menjadi satu melalui layanan terpadu di Yogyakarta, Bandung, Palangka Raya, dan

Surakarta, jumlah waktu yang diperlukan untuk memperoleh surat izin usaha perdagangan, tanda daftar perusahaan, dan izin gangguan atau lokasi usaha turun menjadi 5-6 hari. Sebaliknya, di Semarang, pengusaha harus menunggu selama 29 hari untuk memperoleh 3 izin tersebut. Perbedaan dari segi waktu pengurusan di antara kota-kota tersebut juga disebabkan oleh perbedaan kinerja kantor-kantor dinas dari instansi-instansi pusat yang terlibat dalam prosedur paska-pendirian berkenaan dengan pendaftaran di kantor pajak, pendaftaran tenaga kerja dan jaminan sosial tenaga kerja. Di 5 dari 14 kota yang disurvei, pendaftaran tenaga kerja dapat diperoleh dalam waktu satu hari, dibandingkan dengan 7 hari di Denpasar, Pekanbaru, dan Surabaya. Kantor-kantor Dinas Tenaga Kerja di Balikpapan, Bandung, Banda Aceh, Makassar dan Manado melakukan proses verifikasi dan pendaftaran di tempat untuk perusahaan dengan jumlah karyawan kurang dari 50 orang. Di Bandung, di mana kantor Jaminan Sosial Tenaga Kerja setempat secara proaktif mendatangi perusahaan untuk melakukan pendaftaran, proses tersebut dapat diselesaikan dalam waktu satu hari, dibandingkan dengan waktu 7 hari untuk Jakarta.

Di hampir semua kota, proses pengesahan badan hukum oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia merupakan prosedur yang memakan waktu paling lama. Bergantung pada beban kerja Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, pengesahan pendirian perusahaan umumnya diterbitkan dalam waktu 14 hari. Tambahkan 7 hari untuk waktu pengiriman surat persetujuan tersebut melalui jasa kurir yang digunakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia kepada para notaris yang berada di luar Jakarta (gambar 2.2).

Biaya resmi untuk mendirikan usaha rata-rata mencapai 31% dari pendapatan per kapita, dengan variasi yang signifikan di antara 14 kota (gambar 2.3). Jakarta

GAMBAR 2.3  
**Praktek-praktek yang terbaik, rata-rata, dan buruk dalam mendirikan usaha di Indonesia, diperbandingkan secara internasional**



Sumber: database Doing Business

memiliki biaya terendah, yaitu sebesar 25% dari pendapatan per kapita. Sedangkan Manado merupakan kota dengan biaya termahal bagi pengusahadengan biaya sebesar 38% dari pendapatan per kapita.

Biaya notaris mencapai separuh dari total biaya untuk mendirikan usaha di 14 kota yang disurvei. Karena sistem online baru untuk pengecekan nama dan pengesahan akta pendirian perusahaan, yang dilaksanakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, hanya dapat diakses oleh notaris, pengusaha harus menggunakan jasa mereka untuk mendirikan perusahaan. Biaya perizinan setempat juga menyebabkan timbulnya perbedaan biaya pendirian perusahaan di antara 14 kota tersebut. Diperlukan biaya sebesar Rp. 600.000,- untuk memperoleh izin lokasi di Palembang (sekitar US\$ 58), sementara di Balikpapan tidak ada biaya resmi untuk izin ini. Biaya untuk memperoleh tanda daftar perusahaan dapat berkisar dari Rp. 500.000,- (US\$ 48) di Manado dan Surakarta hingga nol di Yogyakarta.

Persyaratan modal minimum juga merupakan hambatan bagi perseroan terbatas di seluruh Indonesia. Persyaratan yang berjumlah setara dengan 59,7% dari pendapatan per kapita tersebut hampir 3 kali lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata untuk kawasan Asia Timur dan Pasifik dan termasuk di antara 30 persyaratan modal minimum tertinggi di dunia.

Pemerintah Indonesia menyadari perlunya untuk mengembangkan sektor formal dan menciptakan landasan bagi pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan sehingga dapat bergerak naik ke dalam jajaran negara-negara berpenghasilan menengah yang paling dinamis. Proses reformasi yang dimulai pada tahun 2007 berhasil menyebabkan Indonesia naik 10 peringkat dalam topik

Mendirikan Usaha dalam *Doing Business 2010*. Reformasi yang dilakukan akhir-akhir ini mencakup pemberlakuan sistem *online* untuk melakukan pengecekan nama perusahaan dan pengesahan akta pendirian perusahaan, peningkatan efisiensi proses pendaftaran di kantor pajak, diberlakukannya standar akta pendirian perusahaan dan peniadaan langkah untuk mempublikasikan akta pendirian dalam Berita Negara. "Panduan Nasional tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP)" yang dikeluarkan tahun 2007 memfokuskan diri untuk memberikan informasi kepada para pemerintah daerah mengenai cara terbaik untuk mendirikan dan menyelenggarakan pusat pelayanan perizinan. Panduan nasional ini mendorong pendirian pelayanan perizinan usaha terpadu di tingkat daerah.

Untuk mengikuti cepatnya laju reformasi di bidang pendirian usaha di kawasan ini, Indonesia perlu terus melanjutkan langkah-langkah reformasinya. Selandia Baru, Australia, dan Singapura merupakan negara-negara yang berada di antara jajaran 10 negara dengan kinerja terbaik di dunia di bidang pendirian usaha. Hong Kong (Cina), Malaysia, Samoa, Singapura, Taiwan (Cina), dan Thailand telah memperbaiki kebijakan-kebijakannya di bidang pendirian usaha pada tahun 2008/09. Lebih banyak perekonomian menemukan cara-cara baru untuk memastikan bahwa kebijakan yang baik diterapkan dengan cara yang paling efisien, seringkali belajar dari pengalaman satu sama lain. Para pelaku reformasi dari Cina dan Malaysia merujuk pada Selandia Baru sebagai sumber inspirasi. Delegasi dari 2 negara tersebut mengunjungi Wellington untuk mempelajari kebijakan pendirian usaha dari negara dengan tingkat kinerja terbaik.

## LANGKAH-LANGKAH REFORMASI YANG BISA DILAKUKAN

### PENYEDERHANAAN PERSYARATAN PERIZINAN DAERAH

Perusahaan-perusahaan baru harus memperoleh 5 izin yang berbeda, tergantung dari kota dimana perusahaan-perusahaan tersebut beroperasi yaitu: izin lokasi, izin gangguan, surat keterangan domisili perusahaan, surat izin usaha perdagangan dan tanda daftar perusahaan. Sejumlah kota telah mengambil langkah-langkah untuk menyederhanakan proses perizinan. Sebagai contoh, Denpasar meniadakan persyaratan untuk memperoleh izin gangguan dan mengganti persyaratan tersebut dengan surat pernyataan dari pengusaha bahwa yang bersangkutan telah memperoleh izin dari tetangga atau lingkungan sekitar. Kota-kota tersebut dapat berbuat lebih banyak dan meniadakan persyaratan untuk memperoleh surat izin usaha perdagangan bagi usaha perdagangan umum dengan tingkat risiko yang rendah. Idealnya, tanda daftar perusahaan merupakan izin untuk memulai kegiatan-kegiatan usaha yang tidak diatur dalam peraturan perizinan yang terpisah. Negara-negara dengan kinerja terbaik seperti Australia dan Kanada tidak mensyaratkan perolehan izin usaha yang terpisah dari pendaftaran untuk usaha perdagangan umum. Memberlakukan persyaratan surat izin usaha perdagangan bagi semua pelaku usaha –tidak hanya bagi usaha-usaha yang berhubungan dengan keselamatan publik atau menimbulkan permasalahan lingkungan- akan membebani para pengusaha tanpa memberikan manfaat bagi masyarakat luas. Dalam jangka menengah, surat izin usaha perdagangan sebaiknya dihapuskan.

Meksiko telah menyederhanakan pendaftaran usaha untuk kegiatan-kegiatan dengan tingkat risiko yang rendah bagi masyarakat melalui *Rapid Business Start-up System* (Sistem Pendirian Usaha Cepat (SARE)). Di lebih dari 100 kota,

izin operasional untuk usaha perdagangan umum dengan tingkat risiko yang rendah dapat diperoleh rata-rata hanya dalam kurun waktu 2 hari, dibandingkan dengan 22 hari di tingkat walikotamadya yang tidak menerapkan SARE.

### **PENYELENGGARAAN PELAYANAN TERPADU UNTUK SEMUA PROSEDUR PENDAFTARAN**

Inspirasi dapat ditemukan di halaman rumah sendiri. Kota-kota dengan kinerja baik, seperti Yogyakarta, Palangka Raya dan Surakarta, telah mengkonsolidasikan proses pelayanan perizinan melalui pusat pelayanan terpadu. Standar yang diciptakan di kota-kota ini merupakan standar yang dapat dicapai oleh pihak lain dan dapat menjadi contoh bagi kota-kota lain. Di Yogyakarta, pusat pelayanan terpadu berhasil menggabungkan fungsi-fungsi dari berbagai instansi perizinan (Departemen Perdagangan, Kantor Pendaftaran Perusahaan dan Dinas Tata Kota) yang telah mendelegasikan wewenangnya kepada kepala pusat pelayanan terpadu. Di pusat pelayanan tersebut, permohonan permohonan dapat diproses dan disetujui, tidak hanya sekedar diterima dan diteruskan ke instansi lain. Situs web pusat pelayanan terpadu menyajikan informasi yang jelas dan lengkap tentang proses pengajuan permohonan serta memungkinkan para pengusaha untuk melacak status permohonan mereka. Selain itu, mekanisme pengaduan, dengan batas waktu penyelesaian kasus yang jelas, dan survei kepuasan pelanggan, yang secara berkala dipantau oleh kepala pusat pelayanan terpadu, juga tersedia bagi umum.

Tetapi mengapa hanya berhenti sampai di sana? Indonesia dapat menjajaki peluang untuk menciptakan area pelayanan terpadu untuk pendirian perusahaan baru yang akan mempermudah para pengusaha untuk memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh semua instansi-instansi pemerintah yang ter-

libat dalam proses pendaftaran usaha: Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, Kantor Pelayanan Pajak, Departemen Perdagangan, Kantor Pendaftaran Perusahaan, Departemen Tenaga Kerja, program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek) dan pemerintah daerah. Banyak negara, termasuk negara-negara besar seperti Rusia, telah berhasil mengkonsolidasikan prosedur pendirian perusahaan di satu titik akses. Di Rwanda, untuk mendaftarkan usaha, seorang pengusaha saat ini cukup mengisi satu formulir permohonan yang telah menggabungkan fungsi-fungsi instansi perpajakan dan jaminan sosial tenaga kerja dan kemudian membayar biaya dalam jumlah yang telah ditetapkan, semua dilakukan di ruangan yang sama. Secara global, pendirian pusat pelayanan terpadu merupakan langkah reformasi yang paling umum diambil di bidang pendirian usaha. Kunci keberhasilan dari langkah reformasi ini adalah pemberian wewenang untuk mengambil keputusan kepada para pejabat di pusat pelayanan terpadu agar dapat bertindak atas nama instansi yang diwakili masing-masing pejabat tersebut. Tanpa wewenang tersebut, keterlambatan akan terus terjadi karena dokumen hanya akan berpindah dari diteruskan ke kantor pusat instansi yang terkait dan kembali lagi ke pusat pelayanan terpadu.

Langkah berikut yang dapat diambil adalah menyediakan layanan *online* pendaftaran perusahaan yang terpadu dengan layanan dari instansi-instansi lain yang terkait. Pada saat ini, instansi-instansi pemerintah yang terlibat dalam pendaftaran perusahaan masing-masing memiliki *database* informasi perusahaan yang terpisah. Fitur penghubung sistem *online* (*Online Interface*) dapat diciptakan untuk menautkan sistem-sistem pemrosesan milik instansi-instansi pemerintah tersebut yang memungkinkan terjadinya pertukaran data di antara sistem-sistem tersebut.

### **MENINGKATKAN KOORDINASI ANTARA PEMERINTAH PUSAT DAN DAERAH UNTUK MENGURANGI KETIDAKPASTIAN HUKUM**

Pembagian tanggung jawab terkait dengan perizinan bersifat melintasi kewenangan pemerintahan pusat, provinsi, kabupaten dan kota di Indonesia. Hal ini dapat menimbulkan kerancuan dari segi administrasi. Pemerintah daerah mengeluarkan kebijakan mereka sendiri, struktur tarif dan waktu standar untuk izin-izin tertentu, yang mungkin sejalan, tetapi juga dapat sangat berbeda, dengan keputusan menteri yang berlaku untuk izin-izin yang sama. Sangat beragamnya hasil yang direkam oleh kajian ini juga menunjukkan adanya perbedaan penafsiran atau kurangnya kesadaran akan pedoman nasional yang telah berlaku. Sebagai contoh, ketika pemerintah pusat meniadakan persyaratan surat keterangan domisili perusahaan, para notaris di berbagai kota melaporkan bahwa persyaratan tersebut masih berlaku untuk pendaftaran perusahaan yang baru.

Dibutuhkan koordinasi yang lebih baik antara dinas-dinas perizinan di daerah dan departemen teknis serta struktur pemerintah daerah yang menaungi mereka. Panduan perizinan usaha yang jelas dan lengkap akan meniadakan inkonsistensi antara peraturan-peraturan di tingkat pusat dan daerah, dan mengurangi inefisiensi dan peluang untuk melakukan tindak korupsi.

### **MEMPUBLIKASIKAN DAN MENKOMUNIKASIKAN MANFAAT-MANFAAT REFORMASI KEPADA PARA PENGUSAHA DAN PUBLIK**

Informasi tentang persyaratan-persyaratan hukum untuk mendirikan perusahaan harus tersedia dengan mudah untuk publik. Hal tersebut akan meniadakan sebagian besar hal-hal yang menyebabkan kefrustasian para pengusaha, yang sering harus mencari tahu sendiri informasi mengenai sistem yang berlaku melalui pendekatan uji coba. Kampa-



nye-kampanye komunikasi pemerintah merupakan unsur penting dalam setiap proses reformasi. Kampanye-kampanye tersebut meningkatkan kesadaran tentang upaya-upaya pemerintah, memberikan informasi kepada masyarakat tentang manfaat-manfaat dari perubahan yang dilakukan dan mengurangi ketidakpastian hukum. Informasi tersebut dapat diberikan kepada masyarakat melalui poster, brosur, situs web dan papan reklame.

Sebagian besar dari para pelaku reformasi tidak melakukan kegiatan pemasaran dengan baik. El Salvador pertama kali mendirikan pusat pelayanan terpadu pada tahun 1999, tetapi para pengusaha daerah berpikir bahwa layanan tersebut hanya ditujukan bagi para warga negara asing. Sebuah pelajaran dipetik. Pada kesempatan berikutnya, Presiden secara langsung meresmikan pusat pelayanan terpadu yang lebih baik dari sebelumnya dan liputan media yang luas memastikan bahwa semua pihak mengetahui tentang adanya sistem baru tersebut. Di Kantor Pelayanan Pendaftaran Perusahaan Rwanda, setelah peluncuran sebuah kampanye komunikasi dengan tema pokok reformasi yang menggunakan beragam media pada bulan Mei 2009, jumlah perusahaan baru yang terdaftar meningkat dua kali lipat, dari 184 perusahaan pada akhir Mei tahun 2009 menjadi 343 perusahaan pada akhir bulan Juni tahun 2009.

#### **MENYEDIKAN AKSES PUBLIK UNTUK MELAKUKAN VERIFIKASI TERHADAP NAMA PERUSAHAAN DAN AKTA PENDIRIAN PERUSAHAAN STANDAR**

Pada saat ini, hanya para notaris yang dapat melakukan proses pencarian dan verifikasi terhadap nama perusahaan secara *online*. Perekonomian lainnya, termasuk Hong Kong (Cina) dan Selandia Baru, menyediakan layanan elektronik tersebut bagi semua pihak, termasuk pengusaha kecil. Memungkinkan para pengusaha untuk melakukan sendiri

proses verifikasi terhadap nama-nama perusahaan perlu didukung oleh keberadaan peraturan-peraturan yang jelas, sederhana dan transparan mengenai nama-nama perusahaan yang dapat disetujui. Selandia Baru memperkenankan penggunaan semua nama yang tidak sama dengan nama perusahaan yang telah ada, nama yang tidak bersifat menyinggung atau menghina, atau tidak bertentangan dengan hukum lain (misalnya, pelanggaran merek dagang). Apabila nama tersebut tersedia untuk dipergunakan, pengusaha dapat melanjutkan langkah untuk memesan nama tersebut melalui sistem *online* dengan memperoleh sertifikat elektronik sebagai tanda bukti.

Para notaris Indonesia memiliki standar anggaran dasar yang dapat digunakan untuk mendirikan perusahaan. Tetapi, para pengusaha harus menggunakan jasa mereka untuk mendirikan perusahaan, dengan biaya hingga Rp. 4,5 juta (US\$ 431). Pemerintah dapat membantu mengurangi biaya yang harus mereka tanggung tersebut dengan menyediakan standar anggaran dasar kepada masyarakat secara terbuka, baik di departemen terkait maupun secara *online*, dan memperbolehkan para pengusaha untuk mengajukan dokumen pendirian mereka secara langsung. Di Vietnam, formulir-formulir pendirian perusahaan dapat diunduh dan diajukan secara *online*. Negara-negara lain telah berhasil menerapkan reformasi ini. Estonia mengurangi waktu yang dibutuhkan untuk mendirikan usaha dari 35 hari menjadi 7 hari dengan memberlakukan standar anggaran dasar dan menyediakannya melalui situs web layanan pendaftaran usaha. Pada saat ini, penggunaan jasa notaris hanya berlaku sebagai opsi dan biaya pendaftaran perusahaan di negara tersebut menjadi rendah. Setelah dilakukannya reformasi tersebut, Estonia menikmati lonjakan pendaftaran perusahaan baru sebesar 19%.

Akses publik terhadap proses


pendirian perusahaan dapat diperluas lebih lanjut dengan memungkinkan para pemohon untuk menempuh jalur pendaftaran lain (melalui kios pendaftaran bergerak, faksimili, pos) bagi para pengusaha di daerah-daerah dan kota-kota terpencil yang tidak memiliki akses internet yang dapat diandalkan. Upaya tersebut terbukti efektif di negara-negara lain yang memiliki permasalahan infrastruktur yang serupa: usaha-usaha yang berkedudukan di daerah terpencil didaftarkan melalui kios-kios pendaftaran bergerak di Malaysia dan di Tonga pendaftaran dari pulau-pulau terpencil dilakukan melalui faksimili.

#### **MENGHAPUSKAN PERSYARATAN MODAL MINIMUM**

Persyaratan modal minimum dinaikkan dari Rp. 20 juta menjadi Rp. 50 juta, 25% dari jumlah tersebut harus disetor ke dalam rekening bank pendiri perusahaan 3 bulan setelah dilakukannya pendaftaran perusahaan (dibandingkan dengan kewajiban pembayaran 100% dari jumlah tersebut yang ditetapkan sebelumnya).<sup>8</sup> Langkah-langkah tersebut diambil dengan tujuan untuk mencegah pendaftaran perusahaan-perusahaan kosong (*shell company*) dan perusahaan yang curang untuk. Tetapi dalam praktiknya, hal ini kurang masuk akal. Modal tersebut seringkali ditarik secepatnya setelah hal tersebut dimungkinkan menurut ketentuan yang berlaku -- nyaris tidak ada perlindungan bagi para investor dalam proses kepastian. Selain itu, penetapan jumlah modal tetap tersebut tidak memperhitungkan selisih jumlah yang disebabkan oleh risiko-risiko komersial. Di samping itu, tingginya persyaratan modal minimum dapat menjadi hambatan pendirian perusahaan baru dan membuat para pelaku usaha enggan untuk mendaftarkan perusahaannya.

Mengurangi persyaratan modal minimum telah menjadi salah satu reformasi terpopuler di bidang pendaftaran perusahaan. Dalam 5 tahun tera-

khir, lebih dari 20 perekonomian telah menghapus atau menurunkan persyaratan modal mereka. Penurunan modal minimum yang paling drastis dilakukan oleh Arab Saudi pada tahun 2007/08, dari US\$ 124.464 menjadi nol. Semenjak reformasi tersebut, jumlah perusahaan yang terdaftar di Arab Saudi mengalami peningkatan sebanyak 81%. Secara keseluruhan, lebih dari 60 perekonomian, termasuk Australia, Bangladesh, Perancis, Hong Kong (Cina), Malaysia, Singapura, Thailand, Kerajaan Inggris dan Amerika Serikat, tidak lagi memberlakukan ketentuan wajib apapun terkait dengan modal perusahaan. Indonesia berpeluang untuk memperoleh manfaat dari reformasi semacam ini.

- 
1. Narayan, Deepa, Robert Chambers, Meera Kaul Shah dan Patti Petesh. 2000. *Voices of the Poor: Crying Out for Change*. Washington, DC: Bank Dunia.
  2. *Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)*. 2005. *Small and Medium Enterprise and Entrepreneurship Outlook*. Edisi 2005.
  3. Suruhanjaya Syarikat Malaysia (*Companies Commission of Malaysia*), siaran pers, 31 Maret 2009.
  4. Bank Dunia. 2009. *Doing Business 2010: Reforming through Difficult Times*. Washington, D.C.: Kelompok Bank Dunia.
  5. Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD) dan the Asia Foundation. 2008. *Tata Kelola Ekonomi Daerah di Indonesia: Survei Para Pelaku Bisnis di 243 Kabupaten/Kota di Indonesia, 2007*. Disusun dengan dukungan *the United States Agency for International Development*. Jakarta.
  6. Bertrand, Marianne, Simeon Djankov, Sendhil Mullainathan dan Phillip Schnabl. 2006. "Who Runs Informal Businesses in São Paulo?" Cambridge, MA: *Department of Economics*, Harvard University.
  7. Djankov, Simeon, Rafael La Porta, Florencio López-de-Silanes dan Andrei Shleifer. 2002. "The Regulation of Entry." *Quarterly Journal of Economics* 117 (1): 1–37.
  8. Undang-Undang Perseroan Terbatas (PT) 40/2007.

# MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pada saat ini, mebel Indonesia sedang digemari dan permintaan dari seluruh penjuru dunia meningkat. Budi dan Sujatmi memutuskan untuk membangun sebuah gudang untuk menyimpan produk-produk ekspor mereka. Mereka membutuhkan 56 hari untuk memperoleh izin-izin untuk mendirikan bangunan dan sambungan utilitas di Makassar. Mereka tidak mengetahui bahwa di kota-kota lain di Indonesia, di daerah dimana instansi-instansi setempat kurang mampu untuk mengkoordinasikan proses perizinan untuk mendirikan bangunan dan memberlakukan persetujuan tambahan.

Kerangka kebijakan yang cerdas merupakan unsur kunci yang menentukan keseimbangan yang tepat antara keamanan dan efisiensi dalam sektor yang penting seperti konstruksi. Peraturan-peraturan yang baik memberikan kepastian baik berkenaan dengan keselamatan publik dan pendapatan bagi pemerintah, dan dalam saat yang bersamaan mempermudah proses bagi Budi dan Sujatmi. Kerangka peraturan yang rumit dan membingungkan membebani para pelaku usaha dan membuka peluang lahirnya praktek korupsi. Ketentuan dan peraturan tentang bangunan yang terlalu kaku dapat menjadi bumerang; alih-alih menurunkan angka kecelakaan, peraturan-peraturan tersebut malah

TABEL 3.1

**Di kota manakah pengurusan izin mendirikan bangunan termudah dan tersulit dilakukan?**

Peringkat	Kota	Prosedur	Waktu (hari)	Biaya (% dari pendapatan per kapita)
1	Yogyakarta	8	67	133,7
2	Makassar	9	56	161,2
3	Bandung	11	72	149,4
3	Palangka Raya	12	67	150,1
5	Semarang	10	115	107,6
6	Palembang	12	86	152,9
7	Pekanbaru	12	113	139,1
8	Balikpapan	10	154	165,4
9	Surakarta	12	111	201,8
10	Banda Aceh	14	196	133,8
11	Denpasar	13	112	183,7
12	Manado	15	108	195,9
13	Jakarta	14	160	194,8
14	Surabaya	14	230	190,4
Indonesia (rata-rata 14-kota)		12	118	161,4

*Catatan:* Kemudahan pengurusan izin mendirikan bangunan adalah rata-rata dari peringkat-peringkat kota untuk banyaknya prosedur, lamanya waktu yang harus dilalui dan besarnya biaya yang harus dikeluarkan untuk mengurus izin mendirikan bangunan. Lihat Catatan Data untuk keterangan yang lebih rinci.

*Sumber:* database Doing Business.

dapat mendorong usaha konstruksi untuk kembali mundur ke sektor informal. Menurut survei yang dilakukan akhir-akhir ini di negara-negara anggota Kerjasama Ekonomi Asia Pasifik (APEC), para responden sepakat bahwa waktu dan prosedur untuk mengurus perizinan untuk mendirikan bangunan merupakan "hambatan kebijakan terbesar" dalam melakukan kegiatan usaha.<sup>1</sup> Survei Bank Dunia tentang Perusahaan (*Enterprise Survey*) juga menemukan bahwa perusahaan memandang negara-negara di mana pengurusan perizinan untuk mendirikan bangunan lebih sulit memiliki tingkat korupsi yang lebih tinggi (gambar 3.1).

Pengurusan perizinan untuk mendirikan bangunan di Indonesia, rata-rata, cukup cepat, tetapi relatif mahal. Dari 14 kota yang diukur, proses tersebut rata-rata melibatkan 12 prosedur yang menghabiskan waktu 118 hari dengan biaya sebesar 161,4% dari pendapatan per kapita. Angka-angka tersebut, dengan pengecualian biaya, lebih rendah dibandingkan dengan angka-angka prestasi untuk kawasan Asia Timur dan Pasifik, yang rata-rata mensyaratkan 19

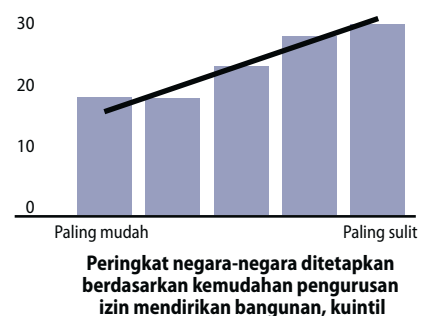
prosedur dan menghabiskan waktu 169 hari dengan biaya sebesar 139,6% dari pendapatan per kapita untuk proses yang sama. Proses ini tergolong cepat apabila dibandingkan secara global dengan perekonomian berkembang berukuran besar lainnya seperti India, Cina, dan Brazil (gambar 3.2).

Lika liku ketentuan di tingkat pusat, daerah dan sektor swasta yang mengatur proses perizinan untuk mendi-

GAMBAR 3.1

**Kesulitan dalam mengurus izin mendirikan bangunan berkaitan erat dengan lebih banyaknya korupsi**

**Jumlah perusahaan yang diharapkan memberikan bingkisan tanda terima kasih sebagai balasan untuk izin mendirikan bangunan (%)**



*Catatan:* Hubungan terlihat nyata pada tingkat 1% dan tetap demikian ketika melakukan pengawasan terhadap pendapatan per kapita.

*Sumber:* database Doing Business; database Survei Perusahaan Bank Dunia

**APA SAJA YANG DIUKUR?**

*Doing Business* melihat perizinan untuk mendirikan bangunan sebagai contoh kebijakan perizinan yang dihadapi oleh pengusaha. *Doing Business* mengukur prosedur, waktu, dan biaya untuk mendirikan sebuah gudang komersil, memperoleh sambungan utilitas dasar dan melakukan pendaftaran gudang. Diasumsikan bahwa gudang yang baru didirikan ini akan digunakan untuk menyimpan barang-barang yang tidak berbahaya dan terletak di daerah pinggiran kota di lokasi yang diukur.

Catatan: Lihat penjelasan rinci dari kasus terstandarisasi yang diuraikan dalam Catatan Data.

rikan bangunan di Indonesia merupakan sumber timbulnya perbedaan yang besar di antara kota-kota yang di survei. Beberapa kota telah mencapai keberhasilan dalam upaya penyederhanaan proses tersebut dan menjalin koordinasi di antara instansi-instansi mereka tanpa meniadakan persetujuan atau izin yang diperlukan untuk menjamin keselamatan. Proses perolehan persetujuan yang terkait dengan pendirian bangunan dan sambungan utilitas relatif lebih mudah di Yogyakarta, Makassar, dan Bandung. Proses tersebut lebih sulit di Surabaya dan Jakarta, (tabel 3.1).

Jumlah prosedur yang berlaku berkisar antara 8 prosedur di Yogyakarta hingga 15 prosedur di Manado. Sebagian besar dari perbedaan yang ada tersebut disebabkan oleh praktek-praktek yang berbeda-beda di tahap pra-konstruksi. Budi dan Sujatmi harus melalui 4 prosedur di Makassar sebelum dapat mulai mendirikan bangunan, tetapi terdapat banyak perbedaan di antara kota-kota tersebut (gambar 3.3). Perbedaan utama berasal dari jumlah izin lokasi yang dipersyaratkan. Untuk mengajukan permohonan guna memperoleh perizinan untuk mendirikan bangunan di kota-kota seperti Banda Aceh, Jakarta atau Semarang diperlukan izin-izin lokasi dan tata kota secara terpisah. Di Banda Aceh, misalnya, seorang pihak pembangun harus mendapatkan izin lokasi dari instansi berwenang setempat, izin lokasi dari pemerintah daerah, konfirmasi mengenai kesesuaian bangunan dengan rencana tata ruang, konfirmasi dari dinas pekerjaan umum mengenai kesesuaian proyek yang akan dibangun dengan rencana fasilitas jalan yang telah ada atau yang akan dibangun, surat persetujuan dari Dinas Tata Kota, penilaian arsitektur, dan persetujuan dari kelurahan. Hal ini berarti 7 kunjungan terpisah ke Dinas Tata Kota dan 2 kunjungan ke

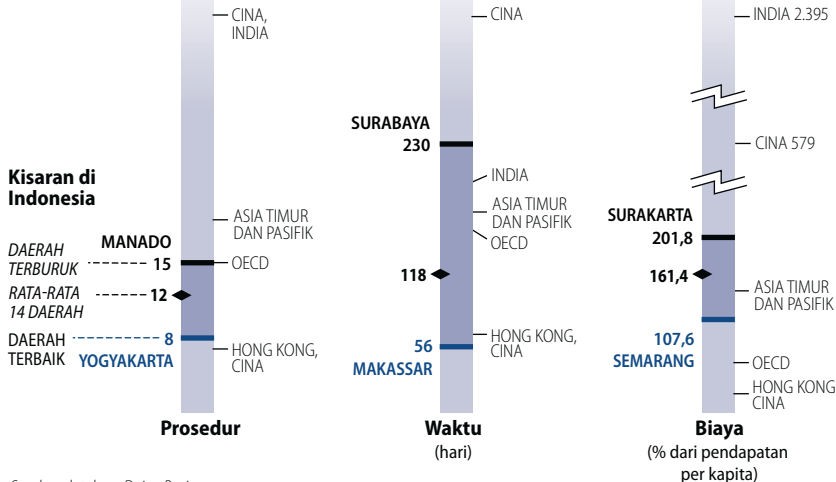
instansi lain untuk memenuhi semua persyaratan pra-konstruksi. Bandingkan dengan Yogyakarta, dimana izin pra-konstruksi dapat diperoleh pada saat yang bersamaan berkat proses yang terkoordinasi antara instansi-instansi yang berwenang di bidang tata ruang dan bangunan. Sebagai hasilnya, Yogyakarta hanya mensyaratkan kunjungan ke 2 kantor untuk menyelesaikan 3 prosedur pra-konstruksi yang terpisah.

Pada tahap paska konstruksi, 7 dari 14 kota mensyaratkan 2 prosedur atau kurang. Prosedur-prosedur tersebut umumnya terkait dengan proses pendaftaran gudang setelah proses konstruksi selesai dilakukan di kantor pelayanan pajak dan kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan. Kota-kota seperti Jakarta, Manado, Surabaya, Surakarta, Palembang dan Palangka Raya juga mensyaratkan izin untuk menggunakan gudang, dan dalam beberapa kasus, juga mensyaratkan inspeksi lapangan.

Persyaratan untuk memperoleh sambungan utilitas di seluruh Indonesia hampir sama. Hal tersebut karena para penyelenggara layanan utilitas merupakan perusahaan nasional; Perusahaan Listrik Negara merupakan penyelenggara listrik tunggal dan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) merupakan penyelenggara sambungan air. Satu-satunya perbedaan yang signifikan ada pada biaya pemasangan listrik, yang pada intinya disebabkan oleh permasalahan infrastruktur di beberapa daerah.

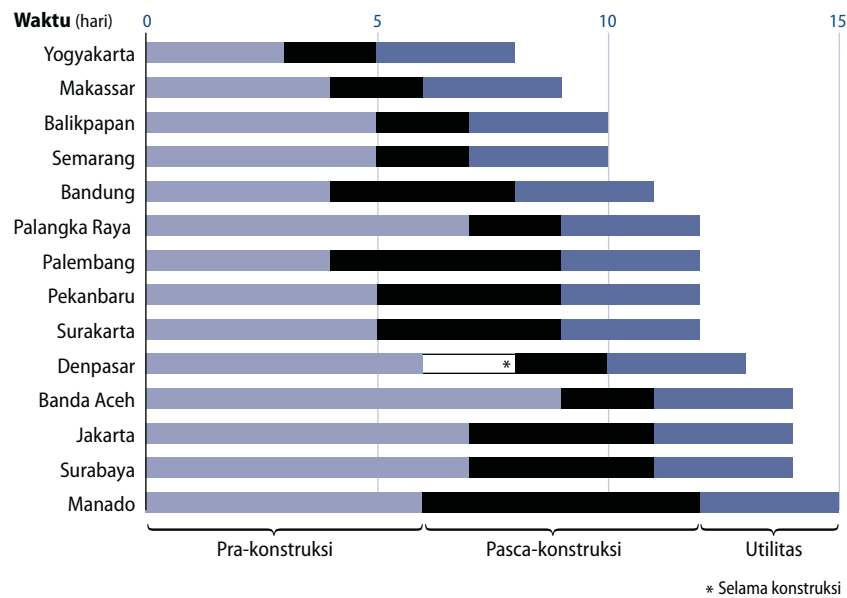
Waktu yang dibutuhkan untuk mengurus perizinan untuk mendirikan bangunan berkisar antara 56 hingga 230 hari di 14 kota. Perbedaan persyaratan-persyaratan pra-konstruksi juga menjelaskan sebab timbulnya perbedaan-perbedaan pokok dalam hal waktu pengurusan. Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh perizinan untuk mendirikan bangunan dan persetujuan yang paling singkat adalah di Makassar dimana proses tersebut hanya memakan waktu 56 hari, dan Palangka Raya serta

GAMBAR 3.2 **Praktek terbaik, praktek rata-rata dan praktek buruk dalam mengurus izin mendirikan bangunan di Indonesia, diperbandingkan secara internasional**



Sumber: database Doing Business.

GAMBAR 3.3

**Berbagai prosedur-prosedur pra-konstruksi dan sambungan utilitas – hambatan-hambatan terbesar**

Sumber: database Doing Business.

Yogyakarta yang masing membutuhkan waktu 67 hari. Sebaliknya, proses yang sama memakan waktu sebanyak 196 hari di Banda Aceh dan 230 hari di Surabaya. Di Jakarta, waktu yang dibutuhkan adalah 160 hari. Di Yogyakarta, kota dengan persyaratan pra-konstruksi paling sedikit, waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan tahap ini adalah 42 hari. Di Banda Aceh, waktu yang diperlukan lebih dari dua kali lipat. Pemeriksaan pada tahap pasca-konstruksi juga mungkin menjadi sumber timbulnya sejumlah keterlambatan. Di Manado, seorang pihak pembangun harus menunggu hingga satu bulan untuk memperoleh surat keterangan selesainya pelaksanaan pembangunan, sedangkan prosedur yang sama hanya membutuhkan waktu 12 hari di Palembang.

Biaya untuk mematuhi semua prosedur yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gudang dan memperoleh sambungan utilitas berbeda-beda di seluruh kota-- dari 107,6% pendapatan per kapita di Semarang sampai 201,8% di Surakarta. Terdapat perbedaan yang cukup besar dalam biaya perizinan untuk mendirikan bangunan di tingkat daerah. Di Palangka

Raya, para pihak pembangun harus membayar Rp. 3.150.000,- (US\$ 302) untuk memperoleh persetujuan untuk mendirikan bangunan. Mereka harus membayar biaya yang 7 kali lipat lebih besar – Rp. 23.040.000,- (US\$ 2.209) - untuk memperoleh dokumen yang sama di Manado.

Untuk proyek-proyek sederhana dengan tingkat risiko rendah seperti bangunan penyimpanan yang tidak rumit, izin lingkungan hidup dapat menambah waktu dan biaya tanpa harus meningkatkan standar keselamatan atau mutu. Di Jakarta, Surabaya dan Manado, pihak pembangun harus menyerahkan analisa mengenai dampak lingkungan untuk setiap proyek. Bahkan untuk bangunan sederhana dengan tingkat risiko yang rendah, pihak pembangun diwajibkan untuk memperkerjakan kontraktor atau suatu badan dan menghabiskan waktu dan uang yang cukup banyak. Di Jakarta, biaya untuk melakukan studi analisa mengenai dampak lingkungan tersebut mencapai Rp. 15.000.000,- (US \$ 1.438) dan memakan waktu 18 hari. Di Surabaya, biayanya Rp. 12.000.000,- (US\$ 1.151) dan membutuhkan waktu

20 hari. "Mengapa saya harus membuat analisis mengenai dampak lingkungan yang mirip terlepas dari apakah saya membangun gedung pencakar langit atau gudang berukuran kecil? Hal ini tidak masuk akal", ujar seorang pihak pembangun di Surabaya.

Kota-kota di Indonesia telah berupaya untuk meningkatkan ketersediaan informasi tentang proses pengurusan izin konstruksi. Biaya-biaya dan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk memperoleh persetujuan-persetujuan untuk mendirikan bangunan umumnya bersifat transparan dan dapat diakses oleh publik. Peraturan-peraturan daerah mengindikasikan secara jelas bagaimana biaya tersebut dihitung dan dokumen-dokumen apa saja yang diperlukan. Di Makassar, misalnya, daftar dengan rumus untuk menghitung biaya perizinan untuk mendirikan bangunan dan dokumen-dokumen yang diperlukan secara jelas terpampang di Dinas Tata Kota. Seorang pengusaha setempat menyebutkan bahwa "ketersediaan informasi sangat berguna; saya dapat menghemat waktu dan menghindari korupsi karena saya tahu persis apa yang harus saya lakukan dan jumlah biaya yang harus saya bayar."

Suku Dinas Pengawasan dan Penerbitan Bangunan di Jakarta memiliki sistem pelacakan yang memastikan bahwa tenggat waktu yang berlaku secara internal terpenuhi. Kepala suku dinas mengetahui di meja mana permohonan tersebut berada secara real time. Jika seorang pejabat memperlambat proses tersebut, pejabat tersebut harus memberikan alasan pendukung yang kuat mengapa pihaknya belum dapat memenuhi tenggat waktu tersebut. Sistem pemantauan seperti ini merupakan kunci upaya untuk mempersingkat waktu pemrosesan.

Kota-kota lain, seperti Bandung, juga bereksperimen dengan sistem-sistem inovatif. Pusat pelayanan terpadu tersebut baru-baru ini menerapkan program penyampaian informasi kepada

para pihak pembangun tentang status permohonan mereka melalui pesan teks ke ponsel mereka atau melalui surat elektronik (email). "Saya sedang makan siang ketika tiba-tiba saya menerima pesan teks di ponsel saya. Saya pikir pesan teks tersebut berasal dari teman saya, tapi ternyata pesan teks tersebut dikirim oleh pusat pelayanan terpadu yang memberitahu saya bahwa izin mendirikan bangunan saya telah disetujui. Pada awalnya saya mengira itu hanya lelucon, tapi ternyata benar dan saya sangat terkesan", kenang seorang arsitek di Bandung yang terkejut dengan inisiatif positif tersebut. Kota-kota lain, seperti Yogyakarta dan Makassar telah memberlakukan sistem koordinasi antar instansi yang menjadikan tahap prakonstruksi cukup sederhana dan efisien. Meskipun masih diperlukan upaya perbaikan, kota-kota lain di Indonesia harus melihat prestasi yang telah dicapai oleh pemerintah daerah sebagai langkah awal menuju pencapaian peraturan yang lebih cerdas di bidang konstruksi.

Kota-kota di Indonesia dapat juga belajar dari praktek terpuji internasional yang dilaksanakan oleh perekonomian-perekonomian seperti Hong Kong (Cina) dan mengetahui bagaimana komunikasi dan koordinasi antara instansi-instansi yang berwenang dapat menjadi cara yang sangat efisien untuk memperbaiki penyelenggaraan administrasi. Pada pertengahan tahun 2007, pemerintah setempat meluncurkan program "*Be a Smart Regulator*" ("Menjadi Pembuat Kebijakan Yang Cerdas"), dan setelah dilaksanakan dengan baik untuk kurun waktu 2 tahun, Hong Kong (Cina) melonjak dari peringkat ke-20 pada tahun sebelumnya hingga menjadi negara nomor satu di dunia dalam hal kemudahan mengurus perizinan untuk mendirikan bangunan menurut *Doing Business 2010*. Dalam program tersebut, sejumlah prosedur untuk mendapatkan perizinan untuk mendirikan bangunan dihilangkan atau dipercepat. Hal tersebut dicapai dengan

menciptakan kelompok-kelompok kerja dengan instansi-instansi dan biro-biro yang terkait di bidang konstruksi. Kelompok-kelompok ini menemukan prosedur-prosedur yang berlebihan, memperbaiki jalinan komunikasi dan koordinasi, dan mengidentifikasi perubahan-perubahan peraturan sederhana yang dapat diterapkan untuk meningkatkan efisiensi proses pembangunan.

### LANGKAH-LANGKAH REFORMASI YANG DAPAT DILAKUKAN

#### MENGIDENTIFIKASI HAMBATAN (BOTTLENECKS) DAN MENYEDERHANAKAN IZIN-IZIN PRA-PERSETUJUAN

Sebelum mengajukan permohonan untuk memperoleh perizinan untuk mendirikan bangunan, para pihak pembangun harus mendapatkan beberapa perizinan pra-persetujuan dari berbagai instansi dan pihak seperti, antara lain, dinas tata kota, dinas tata ruang, dan kelurahan. Hal ini dapat memakan waktu banyak dan memerlukan kunjungan-kunjungan yang sebenarnya tidak diperlukan ke beberapa kantor yang berbeda. Penggabungan izin-izin pra-persetujuan tidak berarti izin-izin tersebut ditiadakan sama sekali. Di banyak tempat, para pihak yang berwenang tidak mengetahui bahwa informasi yang sama secara berulang kali dikaji oleh sejumlah instansi lain atau bahwa beberapa instansi lebih cocok untuk mengemban sejumlah tanggung jawab tertentu dibandingkan dengan instansi-instansi lainnya.

Negara-negara yang melakukan reformasi di bidang ini biasanya memulai dengan melakukan pemetaan seluruh proses konstruksi untuk mengidentifikasi area dimana terdapat hal-hal yang saling tumpang tindih dan titik-titik hambatan. Di Republik Kyrgyzstan, Serikat Pembangun mengidentifikasi masalah-masalah yang paling penting terkait dengan proses konstruksi pada tahun 2007. Berdasarkan temuan-temuan tersebut,

mereka menyusun rencana untuk menyederhanakan sejumlah prosedur. Proposal tersebut merupakan kunci dalam mendorong reformasi besar-besaran yang didukung oleh pemerintah pusat pada tahun 2008. Hong Kong (Cina) dan Latvia juga memiliki pengalaman serupa.

#### MEMPERKENALKAN TITIK-TITIK AKSES TUNGGAL ATAU PELAYANAN TERPADU UNTUK PERIZINAN PRA-PERSETUJUAN

Sebagai kelanjutan dari upaya penyederhanaan perizinan pra-persetujuan, pemerintah juga dapat, tergantung pada keadaan di lapangan, mengusulkan penciptaan titik akses tunggal atau pusat pelayanan terpadu. Titik akses tunggal sebaiknya ditempatkan di instansi yang bertanggung jawab terhadap proses tersebut—umumnya dinas pengawasan dan penertiban bangunan atau tata ruang—yang memeriksa dokumen-dokumen dan meneruskan dokumen-dokumen tersebut atas nama pengusaha kepada instansi-instansi lain yang terkait. Persetujuan-persetujuan tersebut akan dikirim kembali kepada badan yang bertindak sebagai titik akses tunggal tanpa ada tindak lanjut dari pihak pengusaha.

Pemeriksaan internal yang dilakukan dengan berbagi informasi antara instansi-instansi yang berbeda tidak hanya membuat proses tersebut lebih mudah bagi perusahaan konstruksi, tetapi juga membantu meningkatkan keselamatan masyarakat, karena proses verifikasi dokumen yang dilakukan secara internal lebih disukai dibandingkan dengan membiarkan pihak pembangun membawa izin atau sertifikat yang dipersyaratkan. Hal ini disebabkan karena di beberapa negara, pemalsuan dokumen untuk mendapatkan perizinan untuk mendirikan bangunan merupakan hal yang biasa dan pemeriksaan internal dapat mengurangi risiko tersebut secara signifikan.

Langkah maju yang dapat diambil adalah mendirikan pusat pelayanan

terpadu dengan instansi atau dinas baru yang bertanggung jawab untuk mengkoordinasikan atau bahkan mengeluarkan persetujuan atas bangunan. Terkadang para karyawan dari instansi lain, seperti instansi pajak atau perusahaan-perusahaan utilitas, akan ditempatkan secara tetap atau paruh waktu di pusat pelayanan terpadu untuk lebih mempercepat proses. Di Teheran, pihak pembangun tidak lagi harus mengunjungi berbagai instansi terkait, sebagai gantinya mereka dapat memperoleh perizinan untuk mendirikan bangunan di salah satu dari 70 kantor layanan *online (e-service)* di seluruh kota. Kantor-kantor tersebut menerima permohonan dan pembayaran serta menelusuri dokumen yang dikirimkan oleh pihak pembangun. Hasilnya, perizinan untuk mendirikan bangunan dikeluarkan 60 hari lebih cepat dibandingkan setahun sebelumnya di Teheran.

Kunci keberhasilan pusat pelayanan terpadu ada pada komunikasi yang baik dengan para pemangku kepentingan dan koordinasi antar instansi. Karena upaya tersebut melibatkan berbagai instansi yang berbeda dari tingkat pemerintahan yang berbeda, rencana tersebut harus terkoordinasi dengan baik dan disepakati oleh semua pihak yang terlibat. Pelayanan terpadu tanpa pemberian wewenang yang layak akan menuai kegagalan, karena pihak pembangun tetap harus berurusan dengan semua instansi terkait secara terpisah untuk memperoleh izin atau sertifikat yang layak. Kota-kota seperti Bandung dan Yogyakarta telah berhasil menyelenggarakan pusat pelayanan terpadu di Indonesia.

#### **PEMBERLAKUKAN SISTEM PENGAJUAN PERMOHONAN IZIN SECARA ONLINE DAN PEMROSESAN SECARA ELEKTRONIK**

Kota-kota seperti Jakarta dan Bandung telah berhasil menyelenggarakan program komputerisasi - terutama untuk pemrosesan. Hal ini merupakan awal

yang baik dan kota-kota lain dapat belajar dari pengalaman kota-kota tersebut. Kota-kota di Indonesia juga dapat mencontoh negara-negara yang berada di jajaran teratas secara global di bidang ini, seperti Singapura, yang menduduki peringkat kedua dalam hal kemudahan pengurusan perizinan untuk mendirikan bangunan menurut *Doing Business 2010*.

Di Singapura, para profesional yang memenuhi kualifikasi dapat mengajukan gambar rancang struktur bangunan melalui sistem CORENET, sebuah *platform online* yang dioperasikan oleh *Building and Construction Authority (BCA)*. Hal ini memungkinkan pihak yang berwenang untuk melakukan pemeriksaan dengan cara yang efisien, apabila gambar rancang struktur bangunan tersebut sudah benar dan dibuat dengan memperhatikan standar keselamatan yang tinggi, sehingga meniadakan, misalnya, kebutuhan akan inspeksi lapangan untuk bangunan dengan tingkat risiko rendah. *Platform online* juga mengurangi kebutuhan untuk melakukan interaksi dengan para pejabat yang berbeda secara sering, mengurangi peluang dilakukannya transaksi-transaksi di bawah tangan.


#### **MEMBERLAKUKAN PERSETUJUAN YANG DIDASARKAN PADA TINGKAT RISIKO**

Tidak setiap proyek bangunan perlu diperlakukan secara setara. Struktur bangunan yang rumit dan berisiko seperti bandara udara, gedung-gedung pencakar langit, pabrik bahan kimia atau bangunan besar apa pun sepatutnya memiliki standar keamanan dan pengendalian yang tinggi. Sejumlah pemeriksaan, persetujuan dan konsultasi patut dilakukan untuk menjamin keselamatan masyarakat. Pada saat yang sama, pihak yang berwenang harus meluangkan waktu untuk mengkaji tingkat risiko dari proyek-proyek yang berbeda dan menetapkan aturan mengenai penanganan perizinan dan persetujuan untuk tingkat

risiko yang berbeda-beda. Mengklasifikasikan proyek pendirian bangunan berdasarkan dampak yang ditimbulkan terhadap lingkungan merupakan praktek internasional yang baik dan sesuai dengan karakteristik ini persyaratan lingkungan hidup yang harus dipenuhi dapat berbeda-beda. Bangunan-bangunan sederhana dengan tingkat risiko rendah sepatutnya memiliki peraturan kepatuhan yang lebih mudah. Hal ini terjadi di kota-kota seperti Bandung, Balikpapan, Makassar, dan Pekanbaru, di mana terdapat aturan-aturan yang secara jelas mengatur mengenai definisi risiko yang memungkinkan para pemeriksa setempat untuk melakukan verifikasi sederhana bagi bangunan dengan tingkat dampak lingkungan yang rendah, dan pada saat yang bersamaan memeriksa perizinan bangunan lainnya.

Peraturan-peraturan yang cerdas harus menjamin keselamatan dan meningkatkan efisiensi. Apabila kota-kota memiliki peraturan yang sama untuk setiap jenis bangunan, maka risiko yang dihadapi oleh kota-kota tersebut adalah bahwa mereka tidak mampu memenuhi tuntutan yang timbul karena kurangnya sumber daya yang mereka miliki (jumlah pemeriksa, peninjau, staf umum dan lain sebagainya) atau mereka tidak dapat melakukan perawatan bangunan-bangunan yang rumit dan dengan demikian dalam jangka panjang akan membahayakan keselamatan bangunan-bangunan tersebut. Negara-negara seperti Kolombia baru-baru ini mengambil langkah-langkah reformasi untuk mengklasifikasikan bangunan berdasarkan tingkat risiko bangunan tersebut. Menurut hukum Kolombia, bangunan yang dianalisa dalam studi kasus *Doing Business* merupakan struktur bangunan dengan tingkat "risiko menengah-rendah". Penggolongan ini memungkinkan para pihak pembangun proyek-proyek sederhana untuk menjalani proses persetujuan peninjauan yang lebih cepat dibandingkan para pembangun proyek-proyek de-

ngan tingkat risiko yang lebih tinggi dan untuk menghindari penggunaan konsultan khusus untuk melakukan studi lingkungan dan lalu lintas. Pihak yang berwenang di bidang pembangunan juga dapat menghemat waktu untuk mengkaji studi-studi atau dengan mengirim para pemeriksa untuk melakukan verifikasi terhadap proyek-proyek tersebut dan dapat memusatkan penggunaan sumber-sumber dayanya untuk menangani proyek yang lebih rumit.

- 
- 1 Singapore Business Federation. 2009. *“Key Findings from ABAC “Ease of Doing Business Survey.”* Presentasi pada sesi dialog Singapore Business Federation *“Removing Barriers for business growth in APEC.”* Singapura, 9 Juli.



# PENDAFTARAN PROPERTI

TABEL 4.1

## Di kota manakah properti mudah untuk didaftarkan — dan di kota manakah yang sulit?

1	Bandung	8	Banda Aceh
2	Jakarta	8	Denpasar
3	Manado	10	Makassar
4	Pekanbaru	11	Semarang
5	Palangka Raya	12	Yogyakarta
6	Palembang	13	Surakarta
6	Surabaya	14	Balikpapan

*Catatan:* Peringkat ini merupakan rata-rata peringkat kota dalam hal jumlah prosedur, waktu dan biaya terkait (% dari nilai properti) yang diperlukan untuk mendaftarkan properti. Lihat bagian Catatan Data untuk penjelasan terperinci.

*Sumber:* database Doing Business

Dewi mewarisi sebuah bangunan dan sebidang tanah di Surakarta. Ia ingin menjual propertinya agar ia dapat menginvestasikan uang di perusahaan batik miliknya. Sebuah artikel surat kabar tentang peraturan baru yang menetapkan batas waktu pengurusan, sehingga waktu pengurusan proses balik nama kepemilikan atas properti dipangkas dari 39 hari menjadi 22 hari, menarik perhatiannya. Berita tersebut membuatnya merasa optimistis. Tetapi, proses tersebut dalam kenyataannya lebih menyulitkan di Surakarta. Mendaftarkan akta tanah pada kantor pertanahan setempat saja memerlukan waktu 54 hari -- 2,5 kali lipat lebih lama dibandingkan dengan waktu yang sebelumnya ia pikir akan dihabiskannya untuk merampungkan proses tersebut. Untuk sementara waktu, ia pun harus menunda rencana untuk mengembangkan usahanya.

Di masyarakat manapun, tanah merupakan aset berharga yang dapat dimiliki oleh seseorang. Sistem hak atas properti yang tidak diselenggarakan dengan baik atau hak atas properti yang kurang terdefinisi dengan baik merupakan hal yang dapat menghalangi upaya untuk menggunakan tanah tersebut sebagai modal produktif. Hernando de Soto menggambarkan tanah sebagai "modal diam," aset yang penggunaannya terbatas atau tidak dapat digunakan sebagai jaminan.<sup>1</sup> Di

berbagai negara, perusahaan-perusahaan dari berbagai ukuran melaporkan bahwa hak atas properti mereka memperoleh perlindungan yang lebih baik di negara-negara yang proses pendaftaran atas propertinya lebih efisien. Akan tetapi, keterkaitan tersebut lebih kuat bagi perusahaan-perusahaan kecil.<sup>2</sup> Kalangan mampu tidak mengalami banyak masalah dalam memperoleh perlindungan atas hak properti mereka. Mereka dapat menanggung biaya untuk berinvestasi dalam sistem-sistem keamanan dan langkah-langkah lain untuk mempertahankan hak atas properti mereka. Para pengusaha kecil tidak mampu menanggung biaya tersebut.

Diperkirakan bahwa hanya 17 juta (21%) dari 80 juta bidang tanah di Indonesia yang terdaftar secara resmi.<sup>3</sup> Pada tahun 2007, terdapat 7.491 kasus sengketa dan konflik atas tanah yang meliputi hampir 608.000 hektar tanah.<sup>4</sup> Alas hak yang terdaftar secara resmi dapat meningkatkan akses untuk memperoleh pinjaman. Studi yang dilakukan di Peru akhir-akhir ini menunjukkan bahwa hak atas properti dapat dikaitkan dengan kenaikan 10% dalam tingkat persetujuan pinjaman di sektor publik untuk bahan-bahan bangunan.<sup>5</sup> Di Indonesia, para pengusaha wanita tidak memperoleh manfaat sebanyak yang diperoleh rekan-rekan pria mereka: studi yang di-

lakukan pada tahun 2003 menemukan bahwa 35% wanita menghadapi masalah saat mengajukan permohonan pinjaman dengan menggunakan properti mereka sebagai jaminan, dibandingkan dengan hanya 25% pengusaha pria yang mengalami permasalahan tersebut.<sup>6</sup>

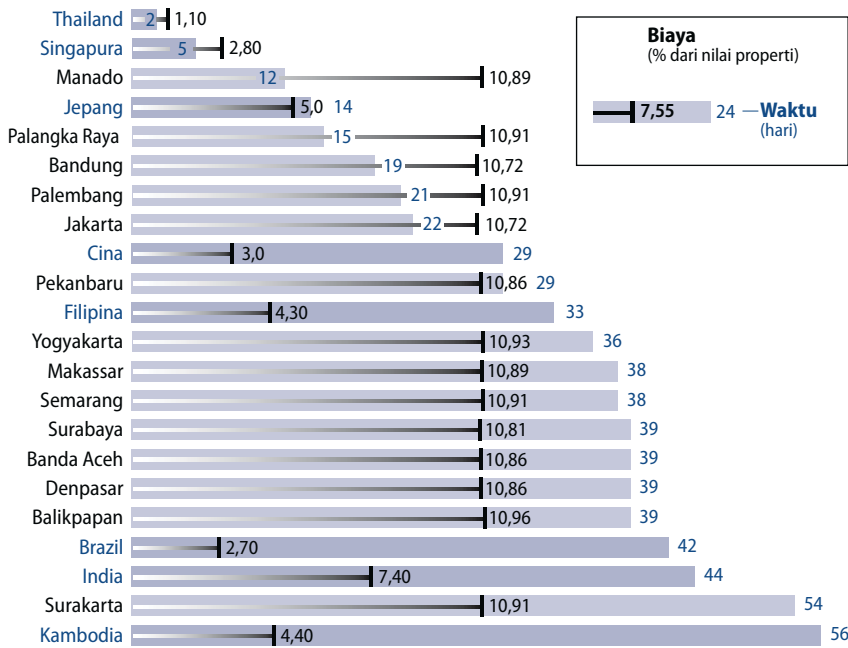
Dengan menjadikan proses pendaftaran properti sederhana, cepat dan murah, pengusaha dapat memfokuskan diri pada kegiatan usaha mereka. Sebuah studi yang dilakukan di Vietnam akhir-akhir ini mengamati dampak dari program yang menerbitkan hampir 11 juta

### HAL-HAL YANG DIUKUR?

*Doing Business in Indonesia 2010* merekam semua urutan prosedur yang perlu dilalui oleh seorang pengusaha untuk membeli properti dari perusahaan lain dan mendaftarkan pengalihan kepemilikan atas properti tersebut ke nama pembeli sehingga pengusaha yang membelinya dapat menggunakan properti tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman atau, apabila diperlukan, menjualnya ke pengusaha lain. Setiap prosedur yang dipersyaratkan menurut hukum yang berlaku atau dipersyaratkan menurut kebiasaan yang berlaku, baik apakah hal tersebut merupakan kewajiban pihak penjual atau pembeli atau harus diselesaikan oleh pihak ketiga atas nama mereka.

*Catatan:* Lihat penjelasan rinci dari kasus terstandarisasi yang diuraikan dalam Catatan Data

GAMBAR 4.1 Waktu dan Biaya yang diperlukan untuk mendaftarkan properti di Indonesia dan di negara-negara terpilih



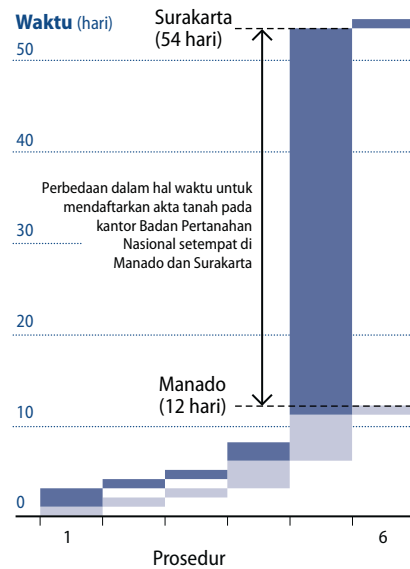
Sumber: database Doing Business.

sertifikat tanah bagi keluarga-keluarga yang bermukim di pedesaan. Studi tersebut menunjukkan adanya peningkatan investasi di tanaman dan peningkatan lamanya waktu yang dihabiskan untuk melakukan kegiatan-kegiatan di luar ladang.<sup>7</sup> Sebuah studi lain yang dilakukan di Argentina<sup>8</sup> menunjukkan bahwa para pemilik properti yang terdaftar secara resmi berinvestasi hingga 47% lebih banyak pada properti mereka. Pada tahun 2007, reformasi yang dilakukan di Peru menghasilkan penerbitan 1,3 juta alas hak kepemilikan, dua-pertiga dari alas hak mana dimiliki oleh wanita. Pihak-pihak yang alas hak kepemilikannya telah terdaftar secara resmi dapat menemukan pekerjaan di luar rumah dan tidak hanya tinggal di rumah untuk menjaga properti tersebut dari para penyusup.<sup>9</sup>

Di seluruh dunia, Arab Saudi memiliki proses pendaftaran properti yang paling mudah, di mana keseluruhan proses dapat diselesaikan melalui 2 prosedur, dalam waktu 2 hari dan tanpa biaya. Para

pihak hadir dihadapan seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk mengalihkan hak atas kepemilikan dan pembeli menandatangani tanda terima serta memperoleh alas hak kepemilikan dari notaris. Negara-negara di Asia Timur dan Pasifik tidak jauh tertinggal. Proses yang sama membutuhkan 2 prosedur dan waktu 2 hari di Thailand sedangkan di Selandia Baru, pendaftaran pengalihan properti dari satu perusahaan swasta dalam negeri kepada perusahaan swasta dalam negeri lainnya hanya memerlukan biaya sebesar 0,1% dari nilai properti. Di Indonesia, BPN telah mengambil inisiatif untuk mengatasi distorsi informasi dan duplikasi data dalam proses pemberian alas hak atas tanah di seluruh Indonesia.<sup>10</sup> Akhir-akhir ini, BPN memberlakukan sistem layanan keliling untuk pendaftaran lahan —dengan menggunakan mobil dan motor— yang dinamakan Larasita, untuk membawa jasa pendaftaran properti kepada masyarakat. Layanan ini dilakukan dengan menggunakan laptop yang terhubung ke da-

GAMBAR 4.2 Waktu untuk mendaftarkan properti di Manado dan Surakarta



Sumber: database Doing Business.

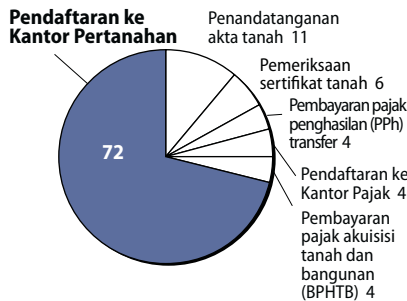
tabase utama melalui sambungan nirka-bel dan diharapkan dapat melayani 60% dari daerah-daerah di pelosok nusantara pada tahun 2010.<sup>11</sup> Upaya penyederhanaan pendaftaran properti merupakan reformasi yang populer dilakukan. Kebanyakan negara industri, dan semakin banyak negara-negara berkembang, yang memiliki proses pendaftaran properti yang sederhana, murah dan cepat.

Di Indonesia, dari 14 kota yang disurvei, diperlukan 6 prosedur, yang secara rata-rata menghabiskan waktu 31 hari dan biaya sebesar 10,87% dari nilai properti untuk proses pendaftaran properti. Proses pendaftaran properti yang paling mudah ada di Bandung dan proses tersulit ada di Balikpapan (tabel 4.1). Walaupun semua kota memberlakukan 6 persyaratan langkah yang sama persis — yaitu melalui pemeriksaan sertifikat tanah di kantor BPN setempat, membayar pajak penghasilan atas penghasilan yang diterima dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, menun-

GAMBAR 4.3

**Lamanya waktu yang diperlukan untuk mendaftarkan akta**

Rata-rata porsi lamanya waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pengalihan hak atas properti di 14 kota(%)



Sumber: database Doing Business.

duk seorang pejabat pembuat akta tanah untuk melangsungkan akta jual beli yang mengalihkan alas hak kepemilikan atas tanah, mendaftarkan akta tanah di kantor BPN setempat dan akhirnya mendaftarkan akta di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan atas nama pemilik baru - waktu yang diperlukan berbeda dari kota ke kota (gambar 4.1).

Pendaftaran properti dikelola di tingkat nasional oleh BPN, yang memiliki kantor-kantor perwakilan di daerah di seluruh Indonesia, dan oleh para pemerintah tingkat provinsi. Dari 6 prosedur yang dibutuhkan untuk melakukan pendaftaran properti, hanya satu prosedur yang bersumber dari ketentuan di tingkat daerah. Akan tetapi, meskipun seorang pengusaha di Surakarta harus menunggu selama hampir 2 bulan untuk mendaftarkan aktanya, ia dapat melakukannya dalam waktu kurang dari 2 minggu di Manado (gambar 4.2). Manado merupakan contoh kota yang memiliki prestasi baik, karena kantor BPN setempat, yang menyelenggarakan layanan balik nama akta kepemilikan atas tanah menjadi atas nama pemilik baru, menjalankan tugas-tugasnya secara lebih efisien dibandingkan kantor-kantor BPN di daerah-daerah lainnya. Terdapat penghematan waktu yang signifikan, karena prosedur ini sendiri mewakili 72% dari waktu keseluruhan yang diperlukan untuk mendaftarkan properti di

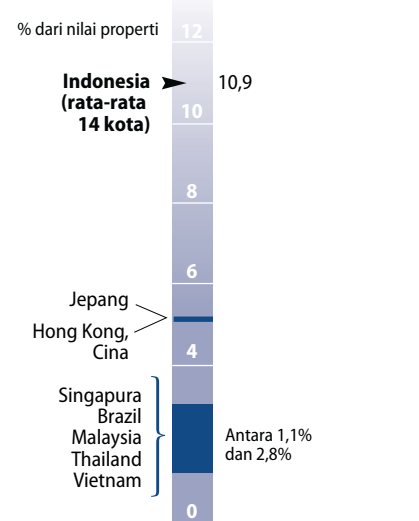
kota-kota tersebut (gambar 4.3).

Pada tahun 2008, diterbitkan sebuah peraturan yang menyederhanakan dan mempercepat prosedur operasional terkait dengan pendaftaran pengalihan hak atas tanah.<sup>12</sup> Sebagai hasilnya, kota-kota di seluruh Indonesia memberlakukan batas waktu untuk melakukan pemeriksaan dan pendaftaran sertifikat tanah di kantor BPN setempat. Menurut peraturan baru tersebut, pendaftaran akta tanah atas nama pemilik baru tidak boleh melebihi 5 hari kerja; dalam pelaksanaannya, di lebih dari separuh kota-kota yang disurvei, kegiatan tersebut menghabiskan waktu 30 hari. Hambatan ini disebabkan karena tingginya volume pendaftaran sertifikat tanah di beberapa kota, serta perbedaan tingkat kinerja dari kantor-kantor BPN di daerah, ditambah dengan kurangnya infrastruktur pendukung. Di beberapa kota, rata-rata setiap bulannya terdapat 400 transaksi pendaftaran pengalihan properti, sedangkan di kota-kota besar seperti Surabaya, jumlah transaksi pendaftaran pengalihan properti dapat mencapai 1.000 per bulan.<sup>13</sup> Di Jakarta, dibutuhkan waktu 15 hari untuk merampungkan prosedur ini karena terdapat 5 kantor pertanahan yang beroperasi di kota tersebut. Dalam kasus Palangka Raya, meskipun sebagian besar data tersimpan secara elektronik, para petugas masih memproses permohonan secara manual akibat kurangnya pasokan tenaga listrik harian.

Secara serupa, batas waktu yang ditetapkan dalam peraturan yang baru berkenaan dengan proses pemeriksaan sertifikat tanah adalah satu hari. Dalam prakteknya, waktu yang dibutuhkan untuk merampungkan proses pemeriksaan sertifikat tanah tersebut masih berkisar antara satu hingga 3 hari, bergantung di kantor BPN mana proses tersebut dilakukan. Perbedaan waktu pada intinya ditentukan oleh ketersediaan buku tanah yang bersangkutan. Terkadang, buku tanah yang bersangkutan tidak tersedia, ditempatkan di tem-

GAMBAR 4.4

**Mahalnya mendaftarkan properti di seluruh Indonesia**



Sumber: database Doing Business.

pat yang salah sehingga membutuhkan waktu untuk menemukannya atau masih dipergunakan oleh divisi lain di kantor BPN tersebut.

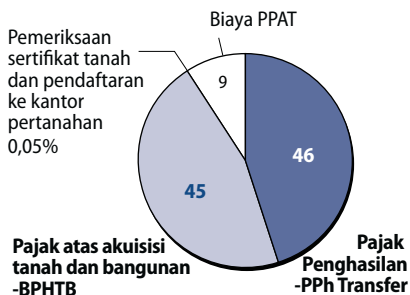
Dibandingkan dengan negara-negara lain di Asia Timur dan Pasifik, biaya yang perlu dikeluarkan oleh pengusaha untuk melakukan pendaftaran properti di kota-kota di Indonesia cukup tinggi. Seorang pengusaha harus mengeluarkan biaya pendaftaran properti di Indonesia yang besarnya 4 kali lipat lebih tinggi dibandingkan dengan biaya untuk proses yang sama di Malaysia dan Singapura, dan hampir 10 kali lipat lebih tinggi dibandingkan dengan biaya untuk proses yang sama di Thailand (lihat gambar 4.4).

Di Indonesia, terdapat sedikit perbedaan dalam hal biaya. Pendaftaran pengalihan alas hak atas properti paling mudah dilakukan di Jakarta dan Bandung - yaitu 10,72% dari nilai properti dibandingkan dengan 10,96% di Balikpapan. Kecilnya perbedaan yang ada ini didukung oleh faktor bea pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Faktor ini secara rata-rata mewakili 45% dari jumlah biaya secara keseluruhan (gambar 4.5). Tarif bea tersebut ditetapkan di tingkat nasional, tetapi pemerintah provinsi

GAMBAR 4.5

**Biaya PPh Transfer dan BPHTB yang tinggi**

Pembagian total biaya dalam melengkapi prosedur pengalihan hak atas properti, rata-rata di 14 kota (%)



Sumber: database Doing Business.

memiliki wewenang untuk menentukan porsi Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak dari nilai penjualan. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak tersebut tidak boleh melebihi Rp. 60 juta (US\$ 5.753). Bergantung pada provinsi dimana transaksi ini dilangsungkan, nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak berkisar antara Rp.10 juta (US\$ 959) di Balikpapan hingga Rp. 60 juta di Jakarta atau Bandung.

Prosedur yang paling mahal dalam rangkaian proses pendaftaran properti adalah pajak penghasilan atas penghasilan yang diterima dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Pajak penghasilan atas penghasilan yang diterima dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan dihitung sebagai persentase dari nilai properti dan ditetapkan sebesar 5% dari nilai properti dan mewakili 46% dari biaya keseluruhan proses pendaftaran properti (lihat gambar 4.5). Negara-negara tetangga Indonesia memberlakukan biaya pendaftaran pengalihan kepemilikan yang lebih rendah: di Filipina, biayanya sebesar 0,75% dari nilai properti. Malaysia memberlakukan skala tarif bea materai yang disesuaikan yang berkisar antara 1-3%. Indonesia dapat merujuk ke negara-negara tetangganya untuk melihat contoh-contoh pemberlakuan biaya yang rendah.

Biaya proses pendaftaran properti juga mencakup imbalan jasa pejabat pembuat akta tanah. Hukum yang ber-

laku menetapkan batas maksimal sebesar 1% dari nilai properti dan sebagian besar pejabat pembuat akta tanah membebaskan biaya maksimum ini di 14 kota yang disurvei. Biaya tersebut lebih rendah dibandingkan dengan Filipina, namun lebih tinggi dibandingkan Vietnam, dimana jumlahnya berkisar antara 0,12%-0,24% dari nilai properti.

Dalam 5 tahun terakhir, *Doing Business* telah mencatat 125 reformasi yang dilakukan di bidang pendaftaran properti oleh 93 negara, lebih dari separuh perekonomian tersebut berada di Afrika dan Eropa Timur serta Asia Tengah. Sebagian besar dari langkah-langkah reformasi yang dilakukan tersebut, yaitu sebanyak 49 reformasi, difokuskan pada pengurangan pajak dan biaya. Reformasi di Indonesia akan membantu menyederhanakan sistem pendaftaran properti dengan memangkas prosedur, waktu dan biaya. Inspirasi dapat ditemukan di dalam negeri. Contoh kota-kota yang berkinerja baik seperti Manado menunjukkan bahwa kota-kota dengan prestasi yang masih kurang baik dapat mempelajari praktek-praktek terpuji yang ada di Indonesia - tidak hanya yang ada di negara-negara lain. Proses pembelajaran dari pengalaman kota-kota lain telah membuahkan hasil di tingkat daerah di Meksiko. Menggunakan kerangka hukum dan kebijakan yang sama memudahkan mereka untuk mengadopsi praktek-praktek terpuji yang telah ada di negeri tersebut. Aguascalientes mencontoh pengalaman Yucatán dalam menyederhanakan proses pendaftaran dan mengurangi biaya yang berlaku di kantor pendaftaran tanah. Pada tahun 2007/08, San Luis Potosí dan Chiapas mencontoh jejak Aguascalientes dengan memberlakukan *barcode* yang memungkinkan dilakukannya penelusuran rekaman-rekaman properti melalui sistem yang terkomputerisasi.<sup>14</sup>

## LANGKAH-LANGKAH REFORMASI APA SAJAKAH YANG DAPAT DIAMBIL?

### MENURUNKAN TARIF PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN YANG DIPEROLEH DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAU MENGGANTIKAN BEA-BEA TERSEBUT DENGAN MENETAPKAN BIAYA TETAP

Biaya pendaftaran pengalihan hak kepemilikan atas properti di Indonesia berada di jajaran biaya tertinggi di dunia. Pemerintah sepatutnya mempertimbangkan untuk menurunkan besarnya persentase dari nilai properti yang dibebankan atau mengganti pajak penghasilan atas penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berlaku saat ini dengan biaya dalam jumlah yang tetap yang didasarkan pada skala yang disesuaikan dengan ukuran properti. Hal ini dapat membantu untuk mencegah praktek penghindaran pajak yang dilakukan melalui pemberian harga tak-siran properti yang berada di bawah nilai pasar. Hal ini juga akan mengurangi praktek pengalihan alas hak kepemilikan melalui jalur yang tidak resmi untuk menghindari biaya tinggi. Menurunkan tarif pajak tidak dengan sendirinya berarti berkurangnya pendapatan. Negara bagian Maharashtra di India dan Mesir merupakan contoh negara dan lokasi yang melakukan upaya pengurangan biaya yang berlaku, namun tetap dapat menikmati penerimaan pajak dalam jumlah yang stabil atau bahkan meningkat berkat meningkatnya jumlah transaksi. Pada bulan Juli 2004, setelah menurunkan tarif bea meterai dari 10% menjadi 5%, negara bagian Maharashtra menikmati kenaikan pendapatan bea meterai sebesar 20%.<sup>15</sup> Pada tahun 2006, untuk mendaftarkan suatu properti di Kairo berlaku biaya sebesar 5,9% dari nilai properti. Sembilan puluh persen dari properti yang ada tidak terdaftar

secara resmi atau terdaftar namun dengan nilai di bawah harga pasarnya.<sup>16</sup> Pemerintah Mesir kemudian memberlakukan biaya dalam jumlah yang tetap dan menikmati peningkatan pendapatan sebesar 40% dari transaksi pendaftaran alas hak kepemilikan atas properti dalam kurun waktu 6 bulan setelah diberlakukannya reformasi tersebut.<sup>17</sup>

#### **MENINGKATKAN KOORDINASI DI ANTARA INSTANSI-INSTANSI PEMERINTAH**

Setelah melakukan pendaftaran pengalihan atas properti di kantor pertanahan setempat, pembeli harus menyampaikan pemberitahuan ke kantor pajak. Langkah ini dapat dihilangkan dengan memperbaiki proses pembagian informasi antar-lembaga. Penyederhanaan proses administrasi dan penyampaian informasi kepada masyarakat bahwa suatu prosedur tidak lagi diperlukan tidak hanya akan mempermudah proses bagi pembeli, tetapi juga dapat mencegah hilangnya informasi mengenai pengalihan alas hak kepemilikan, apabila pembeli yang bersangkutan lalai untuk menyampaikan pemberitahuan mengenai hal tersebut ke semua instansi yang terkait.

#### **MEMANTAU PELAKSANAAN PERATURAN BARU DI SELURUH INDONESIA DAN MEMPERCEPAT PROSEDUR-PROSEDUR DI KANTOR PERTANAHAN**

Waktu yang harus dihabiskan untuk merampungkan proses pendaftaran properti di kantor pertanahan merupakan hambatan utama. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Operasional Prosedur Pengaturan Tanah dan Jasa-Jasa untuk Jenis Layanan Pertanahan Tertentu yang diberlakukan baru-baru

ini perlu dilaksanakan di semua kota. Sanksi perlu dikenakan sekiranya batas waktu yang ditetapkan tidak dipenuhi. Meningkatkan efisiensi kantor-kantor tersebut akan mengurangi waktu pendaftaran di kota-kota.

Menyimpan informasi statistik dan melakukan analisa beban kerja dapat membantu mengkaji peluang-peluang yang dapat diambil untuk mempercepat laju proses tersebut. Informasi tersebut juga dapat membantu menunjukkan baiknya memiliki, contohnya, loket yang terpisah untuk pendaftaran properti baru dan untuk pendaftaran pengalihan properti yang telah ada dan memiliki oleh staf-staf yang ditugaskan secara khusus untuk memberikan layanan tersebut. Pemerintah juga dapat mempertimbangkan untuk menempatkan 1-2 orang pegawai kantor pertanahan di daerah di pusat pelayanan terpadu setempat yang mengurus proses pendirian usaha dan pengurusan perizinan untuk mendirikan bangunan, selain dari para pegawai yang ada di kantor-kantor pertanahan.

#### **MEMBERLAKUKAN PENDAFTARAN SECARA ELEKTRONIK**

Proses pencarian, pendaftaran dan pembayaran biaya terkait dengan proses pendaftaran properti dilakukan secara manual di kantor-kantor pertanahan di seluruh Indonesia. Perekonomian-perekonomian yang beralih dari sistem pencatatan di atas kertas ke sistem elektronik memperoleh keuntungan dari segi waktu pemrosesan yang lebih cepat dan jumlah pendaftaran yang meningkat. Belarus berhasil meningkatkan jumlah transaksi pendaftaran pengalihan alas hak kepemilikan hingga 3 kali lipat sejak diberlakukannya sistem komputerisasi di negara tersebut pada tahun 2005. Bosnia dan Herzegovina menikmati pertumbu-

han sebesar 33% untuk jumlah transaksi pendaftaran pengalihan alas hak kepemilikan sejak semua kantor pertanahan di tingkat kota memberlakukan sistem komputerisasi sejak beberapa tahun yang lalu.<sup>18</sup> Pemberlakuan sistem elektronik juga memudahkan mereka untuk menemukan kesalahan dan mengidentifikasi alas hak kepemilikan yang tumpang tindih, serta meningkatkan keamanan dari alas hak kepemilikan tersebut. Hal ini dapat berfungsi dengan baik saat para pengguna layanan pendaftaran memiliki akses internet. Disamping itu, pihak yang berwenang dapat dengan lebih mudah menyimpan dan mengelola data pendukung untuk rekaman yang berbentuk digital dibandingkan dengan rekaman berbentuk cetakan di atas kertas. Hal ini dapat berujung pada timbulnya sengketa tanah yang harus diselesaikan melalui jalur pengadilan. Di Banda Aceh, misalnya, banyak buku-buku tanah yang hilang atau hancur pada saat terjadinya tsunami, sehingga sulit untuk mengidentifikasi pemilik tanah yang sah.

Pendaftaran hak atas properti dan pembayaran pajak secara online dapat menghemat waktu - pengusaha tidak lagi perlu mengunjungi kantor pemerintah atau bank umum secara langsung. Para pengusaha tersebut dapat melakukan pendaftaran secara virtual langsung dari meja mereka untuk mendaftarkan akta yang bersangkutan. Reformasi ini dapat memotong jumlah prosedur hingga sekurang-kurangnya 2 prosedur di seluruh Indonesia.

1. de Soto, Hernando. 2000. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic Books.
2. Batra, Geeta, Daniel Kaufmann dan Andrew Stone. 2003. *Investment Climate Around the World*. Washington, D.C.: Bank Dunia.
3. Kelompok Bank Dunia. Januari 2005. "Land Policy, Management and Administration." World Bank Policy Brief.
4. Winoto, Joyo. 2009. "Taking Land Policy and Administration in Indonesia to the Next Stage and National Land Agency's Strategic Plan." Presentasi dalam Lokakarya International Federation of Surveyors' Forum, Washington D.C., Maret 2009.
5. Field, Erica, dan Maximo Torero. 2006. "Do Property Titles Increase Credit Access among the Urban Poor? Evidence from a Nationwide Titling Program." Makalah Kerja. Cambridge, MA: Fakultas Ekonomi, Harvard University.
6. Private Enterprise Participation (PEP) – Canadian International Development Agency (CIDA) dan Kementerian Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia. 2003. "Women in Business in Indonesia: A Gender-Based Analysis."
7. Quy-Toan, Do, dan Lakshmi Iyer. 2008. "Land Titling and Rural Transition in Vietnam." *Economic Development and Cultural Change* 56: 531–79.
8. Galiani, Sebastian, dan Ernesto Scharrotsky. 2005. "Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling." Business School Working Paper 06/2005, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires.
9. Field, Erica. 2007. "Entitled to Work: Urban Property Rights and Labor Supply in Peru." *Quarterly Journal of Economics* 122 (4): 1561–602 dan Bank Dunia. 2007. *Doing Business 2007: How to Reform*. Washington, D.C.: Kelompok Bank Dunia.
10. Kelompok Bank Dunia. 2008. "Agricultural and Rural Development Notes." *Land Policy and Administration* 38(Februari)/ Washington D.C.
11. Presiden Susilo Bambang Yudhoyono. 2008. Pidato pada saat peluncuran Larasita. Tersedia di situs <http://www.thejakartapost.com/news/2008/12/17/new-service-target-bpn-corruption.html>.
12. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Operasi Prosedur atas Peraturan Tanah dan Jasa-jasa untuk Jenis Jasa Pertanahan Tertentu.
13. Data dari kantor tanah daerah (BPN) Surakarta, Banda Aceh, Yogyakarta, Denpasar, Balikpapan, Surabaya dan Bandung.
14. Cruz-Orsorio, Jose, and Gabriela Enrigue. 2008. "Compare, Compete, and Cooperate: How Mexican States Improve Regulation with the Help of Subnational Doing Business." Studi Kasus *Doing Business di Tingkat Daerah*. Washington, DC.:Kelompok Bank Dunia.
15. Bank Dunia, 2005. *Doing Business in 2006: Creating Jobs*. Washington D.C.: Kelompok Bank Dunia.
16. OPIC (Overseas Private Investment Corporation). 2005. "Egypt: Overview of the Housing Sector." *Office of Economic Development*, Makalah edisi 1, Juli.
17. Tentang pengalaman Mesir, silakan lihat Haidar (2008). Haidar, Jamal. 2008. "Egypt: How to Raise Revenues by Lowering Fees." Dalam Bank Dunia, *Celebrating Reform 2008*. Washington, D.C.: Kelompok Bank Dunia dan U.S. Agency for International Development.
18. World Bank. 2010. *Doing Business 2010: Reforming through Difficult Times*. Washington, DC: Kelompok Bank Dunia.

# Catatan Data

## KARAKTERISTIK EKONOMI

### PENDAPATAN NASIONAL BRUTO (PNB) PER KAPITA

Laporan *Doing Business di Indonesia 2010* menyajikan informasi pendapatan per kapita dan jumlah penduduk tahun 2008 sebagaimana diterbitkan dalam *World Development Indicators 2009 (Indikator-indikator Pembangunan Dunia tahun 2009)* dari Bank Dunia. Pendapatan dihitung dengan menggunakan metode Atlas (US\$ yang berlaku). Untuk indikator-indikator biaya yang dinyatakan dalam persentase pendapatan per kapita, PNB tahun 2008 dalam kurs mata uang setempat merupakan angka penyebut (*denominator*) yang dipergunakan.

PNB per kapita Indonesia pada tahun 2008 = US\$ 2.007

### KUR

Kurs tukar yang dipergunakan dalam laporan ini adalah 1 US\$ = Rp.10.429,05

### WILAYAH DAN KELOMPOK PENDAPATAN

*Doing Business* menggunakan klasifikasi wilayah dan kelompok pendapatan Bank Dunia sebagaimana tersaji di <http://www.worldbank.org/data/countryclass>.

Indikator-indikator yang disajikan dan dianalisa dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2010* mengukur peraturan di bidang usaha dan perlindungan hak atas properti—berikut dampaknya terhadap para pelaku usaha, terutama perusahaan-perusahaan berukuran kecil dan menengah dalam negeri. Indikator-indikator tersebut mendokumentasikan tingkat pengaturan yang berlaku terhadap bidang usaha, seperti jumlah prosedur untuk mendirikan usaha, untuk mendirikan bangunan gudang atau untuk mendaftarkan dan mengalihkan properti komersial. Untuk informasi perincian lebih lanjut mengenai cara penyusunan peringkat untuk indikator-indikator tersebut, lihat bagian akhir dari bab ini.

Dalam proyek ini, indikator-indikator *Doing Business* disusun untuk 14 kota di Indonesia—daftar lengkapnya tersaji di halaman 39. Data untuk seluruh rangkaian indikator dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2010* merupakan data terkini hingga bulan Agustus 2009.

## METODOLOGI

Data *Doing Business di Indonesia 2010* dihimpun dengan menggunakan cara yang telah terstandarisasi mengikuti metodologi yang dikembangkan oleh tim *Doing Business*. Tim *Doing Business* dan para penasihat akademik memulai dengan merancang sebuah survei. Survei tersebut didasarkan pada contoh kasus yang sederhana untuk memastikan bahwa data yang diperoleh melalui survei tersebut dapat diperbandingkan di seluruh negara dan mengikuti waktu yang berjalan – dengan menggunakan asumsi-asumsi berkenaan dengan bentuk hukum usaha, ukuran usaha, lokasi usaha dan kegiatan usaha yang dilakukan. Selanjutnya dilakukan penyesuaian terhadap survei tersebut agar dapat mencer-

minkan kondisi di Indonesia pada khususnya. Survei-survei tersebut kemudian dibagikan ke lebih dari 160 tenaga ahli setempat, termasuk para notaris, pejabat pembuat akta tanah, arsitek, insinyur teknik, pejabat pemerintah dan para tenaga profesional lainnya yang secara rutin memberikan atau mengeluarkan saran mengenai persyaratan yang ditetapkan menurut hukum dan peraturan yang berlaku. Para tenaga ahli tersebut selanjutnya melakukan rangkaian interaksi dengan tim *Doing Business di Indonesia* melalui wawancara empat mata, pembicaraan telepon jarak jauh, korespondensi tertulis dan kunjungan ke lapangan oleh tim. Tim *Doing Business di Indonesia* mengundang para pejabat pemerintah daerah untuk ikut mengkaji temuan-temuan awal dan memberikan kesempatan bagi mereka hak untuk menyampaikan tanggapan dalam kurun waktu yang ditetapkan untuk itu (*right of reply period*). Data yang diperoleh dari survei tersebut telah melalui serangkaian ujian untuk memastikan kemantapan data yang diperoleh dari survei-survei tersebut. Proses ini menghasilkan langkah-langkah perbaikan atau perluasan terhadap informasi yang telah dihimpun.

Metodologi *Doing Business* memiliki sejumlah kelebihan. Metodologi tersebut bersifat transparan, menggunakan informasi faktual tentang hal-hal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memungkinkan dilakukannya berbagai interaksi dengan para responden sehingga jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang mungkin salah ditafsirkan dapat segera diklarifikasi. Penggunaan jumlah responden yang memadai dan cukup representatif tidak menjadi permasalahan karena tim *Doing Business* menghimpun naskah peraturan perundang-undangan yang relevan sehingga jawaban-jawaban yang diberikan oleh para

responden dapat diperiksa keakuratannya. Metodologi ini murah dan dapat digandakan dengan mudah sehingga memungkinkan dilakukannya penghimpunan data untuk sampel negara-negara dalam jumlah yang besar. Penggunaan asumsi-asumsi standar, dalam proses penghimpunan data juga menghasilkan data yang secara absah dapat diperbandingkan dan diukur antar negara-negara yang disurvei. Pada akhirnya, data yang diperoleh tersebut tidak hanya menyoroti tingkat hambatan kemudahan berusaha yang ditimbulkan oleh peraturan tertentu. Selain itu, data yang diperoleh juga dapat membantu mengidentifikasi sumber-sumber hambatan tersebut dan menunjukkan peluang-peluang reformasi yang dapat diambil.

### KETERBATASAN DALAM HAL-HAL YANG DIUKUR

Metodologi *Doing Business* yang diterapkan dalam *Doing Business di Indonesia 2010* memiliki 4 keterbatasan yang patut diper-timbangkan dalam proses penafsiran data. Pertama-tama, umumnya data difokuskan pada bentuk usaha tertentu-umumnya bentuk perseroan terbatas (atau badan hukum yang setara dengan itu) dengan ukuran tertentu—yang mungkin tidak mewakili aspek peraturan yang berlaku bagi bentuk badan usaha lainnya, contohnya usaha perorangan. Yang kedua, transaksi-transaksi yang digambarkan dalam contoh kasus standar yang dipergunakan dalam survei merujuk pada serangkaian permasalahan tertentu yang belum tentu mencerminkan keseluruhan permasalahan yang dihadapi oleh para pelaku usaha. Ketiga, dalam pengukuran waktu, terdapat elemen penilaian dari para responden yang merupakan tenaga ahli. Sekiranya perkiraan yang disampaikan oleh sumber-sumber tersebut

berbeda-beda, maka indikator waktu yang disajikan dalam laporan *Doing Business* akan mewakili nilai tengah dari tanggapan-tanggapan yang diberikan sesuai dengan asumsi contoh kasus terstandarisasi yang dipergunakan.

Pada akhirnya, metodologi tersebut mengasumsikan bahwa pengusaha memiliki pengetahuan yang menyeluruh atas hal-hal yang menjadi kewajibannya dan tidak membuang waktu dalam mengurus prosedur-prosedur tersebut. Dalam prakteknya, proses perampungan sebuah prosedur mungkin membutuhkan waktu yang lebih lama sekiranya pihak pengusahat tidak memiliki informasi yang memadai atau tidak dapat segera mengambil langkah untuk menindaklanjuti proses tersebut. Secara lain, pihak pengusaha dapat memilih untuk mengabaikan beberapa prosedur yang menyulitkan. Untuk kedua alasan tersebut, keterlambatan waktu sebagaimana dilaporkan dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2010* akan berbeda dengan pengalaman dari para pengusaha sebagaimana dilaporkan dalam *Enterprise Surveys* (Survei Perusahaan) Bank Dunia ataupun survei-survei berlandaskan persepsi lainnya.

## MENDIRIKAN USAHA

Laporan *Doing Business di Indonesia 2010* merekam seluruh prosedur yang wajib dipenuhi seorang pengusaha guna mendirikan dan menjalankan sebuah kegiatan usaha industri atau komersial secara sah. Hal tersebut mencakup langkah-langkah untuk memperoleh semua izin dan persetujuan serta pemenuhan kewajiban untuk menyampaikan pemberitahuan, verifikasi atau pernyataan yang dipersyaratkan dari perusahaan dan para karyawannya kepada pihak berwenang yang terkait.

Setelah dilakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan dan informasi yang tersedia secara umum berkenaan dengan proses pendirian usaha, tim *Doing Business* mengembangkan daftar prosedur yang terinci, berikut dengan waktu dan biaya yang harus dipenuhi untuk masing-masing prosedur dalam kondisi normal dan persyaratan modal disetor minimum. Selanjutnya, para konsultan hukum pendirian usaha, notaris dan pejabat pemerintah akan melengkapi dan melakukan verifikasi terhadap data tersebut.

Informasi juga dihimpun berkenaan dengan urutan prosedur-prosedur yang harus dipenuhi dan prosedur-prosedur mana yang dapat diproses secara bersamaan. Diasumsikan bahwa semua informasi yang dibutuhkan telah tersedia dan semua instansi yang terlibat

dalam proses pendirian usaha menyelenggarakan fungsinya tanpa melakukan praktek korupsi. Apabila para tenaga ahli memberikan jawaban yang berbeda-beda, maka proses tanya jawab akan terus dilanjutkan hingga suatu kesimpulan akhir dapat diperoleh berkenaan dengan data tersebut.

Untuk memastikan bahwa data yang diperoleh dapat diperbandingkan dengan data dari negara-negara lain yang disurvei, dipergunakan sejumlah asumsi berkenaan dengan usaha serta prosedur-prosedur yang diukur.

## ASUMSI-ASUMSI TENTANG USAHA

Usaha:

- Berbentuk perseroan terbatas. Sekiranya terdapat lebih dari satu jenis perseroan terbatas di satu negara, maka pilihan akan jatuh pada bentuk usaha yang lebih sering dipergunakan oleh pelaku usaha dalam negeri. Informasi mengenai bentuk usaha yang paling populer diperoleh dari konsultan hukum pendirian usaha, notaris atau biro statistik.
- Menjalankan usaha di kota-kota yang dipilih dalam satu negara.
- 100% milik pemegang saham dalam negeri dan memiliki 5 pemegang saham yang tidak berbentuk badan hukum.
- Memiliki modal awal sebesar 10 kali lipat pendapatan per kapita pada akhir tahun 2008, dibayar tunai.
- Menjalankan kegiatan industri atau perdagangan umum, seperti produksi atau penjualan barang atau jasa. Perusahaan tidak menjalankan kegiatan perdagangan internasional dan tidak berurusan dengan produk yang tunduk pada ketentuan perpajakan khusus, misalnya minuman keras atau tembakau. Perusahaan tidak menggunakan proses produksi dengan daya cemar tinggi.
- Menyewa pabrik komersial dan ruang kantor serta bukan pemilik properti.
- Tidak memenuhi syarat untuk memperoleh insentif penanaman modal atau fasilitas khusus lainnya.
- Memiliki sekurang-kurangnya 10 hingga 50 pegawai 1 bulan setelah perusahaan mulai menjalankan kegiatan operasional, kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia.
- Memiliki omzet sekurang-kurangnya 100 kali lipat pendapatan per kapita.
- Memiliki anggaran dasar yang terdiri dari 10 halaman.

## PROSEDUR

Prosedur didefinisikan sebagai interaksi yang dilakukan antara para pendiri perusahaan dengan para pihak eksternal (contohnya instansi pemerintah, konsultan hukum, auditor atau notaris). Interaksi-interaksi antara para pendiri atau pejabat perusahaan dengan pegawai perusahaan tidak dihitung sebagai prosedur. Prosedur-prosedur yang harus dirampungkan di dalam bangunan yang sama namun di kantor yang berbeda akan dihitung sebagai prosedur yang terpisah. Apabila para pendiri perusahaan harus mengunjungi kantor yang sama beberapa kali untuk prosedur yang berbeda-beda dan dilakukan secara berurutan, maka setiap kunjungan akan dihitung secara terpisah. Para pendiri perusahaan diasumsikan dapat merampungkan semua prosedur tersebut sendiri tanpa bantuan pihak perantara, fasilitator, akuntan atau konsultan hukum, kecuali jasa pihak ketiga tersebut diamanatkan oleh hukum yang berlaku. Apabila prosedur tersebut mensyaratkan penggunaan jasa tenaga profesional, maka prosedur-prosedur yang dilaksanakan oleh para tenaga profesional untuk kepentingan perusahaan tersebut akan dihitung secara terpisah. Setiap prosedur yang dilakukan melalui media elektronik akan dihitung secara terpisah. Apabila 2 prosedur dapat dirampungkan melalui situs web yang sama namun permohonan yang diajukan untuk masing-masing prosedur masih harus dilakukan secara terpisah, maka prosedur tersebut akan dihitung sebagai 2 prosedur.

Prosedur pra-pendirian dan paska pendirian yang wajib dipenuhi seorang pengusaha agar dapat menjalankan kegiatan usahanya secara resmi akan direkam.

Prosedur-prosedur korespondensi atau transaksi resmi dengan instansi pemerintah yang perlu dipenuhi juga termasuk dalam prosedur yang direkam. Sebagai contoh, apabila dipersyaratkan untuk membubuhkan segel atau stempel perusahaan pada dokumen-dokumen resmi seperti surat-surat pernyataan pajak, maka prosedur untuk memperoleh segel atau stempel tersebut juga akan dihitung sebagai prosedur. Demikian pula halnya apabila perusahaan diharuskan untuk membuka rekening bank terlebih dahulu sebelum dapat mendaftarkan diri sebagai pemungut pajak penjualan atau pajak pertambahan nilai. Transaksi tersebut akan dihitung sebagai prosedur. Jalan pintas hanya diperhitungkan apabila memenuhi 4 kriteria: sah menurut hukum yang berlaku, tersedia bagi masyarakat umum, dipergunakan oleh kebanyakan perusahaan, dan tidak mengambil jalan pintas akan menyebabkan pengusaha



untuk mengalami keterlambatan yang cukup signifikan dalam waktu pengurusan.

Hanya prosedur-prosedur yang wajib dipenuhi oleh semua pelaku usaha yang diperhitungkan. Sebagai contoh, prosedur-prosedur untuk memenuhi ketentuan peraturan lingkungan hidup hanya akan dicantumkan sekiranya mereka berlaku bagi semua usaha yang menjalankan kegiatan perdagangan atau industri umum.

Prosedur-prosedur yang dilakukan oleh perusahaan untuk memperoleh sambungan ke layanan listrik, air, gas dan saluran pembuangan limbah tidak diperhitungkan.

### WAKTU

Waktu direkam dalam hari kalender. Pengukuran waktu merekam durasi tengah yang diperlukan sebagaimana diindikasikan oleh para konsultan hukum pendirian usaha dan notaris untuk merampungkan suatu prosedur dengan upaya minimum dari pihak pengusaha untuk melakukan tindak lanjut minimum dengan instansi pemerintah yang terkait dan tanpa melakukan pembayaran tambahan. Diasumsikan bahwa waktu minimum yang diperlukan untuk setiap prosedur adalah 1 hari. Meskipun terdapat prosedur-prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan, 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). Suatu prosedur dianggap telah selesai dilakukan setelah perusahaan menerima dokumen akhir, seperti sertifikat tanda daftar perusahaan atau nomor pokok wajib pajak. Diasumsikan bahwa pengusaha tidak membuang-buang waktu dan memiliki komitmen untuk merampungkan setiap prosedur yang masih perlu dilakukan tanpa penundaan. Waktu yang dihabiskan oleh pengusaha tersebut untuk mengumpulkan informasi tidak akan dihitung. Diasumsikan bahwa pengusaha telah mengetahui semua peraturan yang mengatur prosedur pendirian usaha dan urutan prosedur-prosedur pendirian usaha sejak awal namun tidak memiliki kontak sebelumnya dengan para pejabat berwenang yang terkait.

### BIAYA

Biaya direkam sebagai persentase pendapatan per kapita suatu negara. Biaya mencakup semua biaya resmi dan biaya jasa hukum atau tenaga profesional sekiranya penggunaan layanan mereka diamanatkan menurut hukum yang berlaku. Biaya pembelian dan legalisasi buku-buku perusahaan juga turut dihitung sekiranya transaksi-transaksi tersebut

dipersyaratkan menurut hukum yang berlaku. Undang-Undang Perseroan Terbatas, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan peraturan-peraturan tertentu serta daftar biaya yang berlaku dipergunakan sebagai sumber informasi dalam menghitung biaya. Dalam hal daftar biaya tersebut tidak tersedia, maka perkiraan yang diberikan oleh pejabat berwenang yang terkait akan dianggap sebagai sumber informasi resmi. Dalam hal perkiraan dari pejabat berwenang yang terkait tersebut tidak tersedia, maka akan dipergunakan perkiraan yang diberikan oleh para konsultan hukum pendirian usaha. Dalam hal sejumlah konsultan hukum pendirian usaha memberikan perkiraan yang berbeda-beda, maka yang dipergunakan adalah nilai tengah dari perkiraan-perkiraan tersebut. Dalam semua kasus, biaya yang diukur tidak memperhitungkan uang suap.

### MODAL DISETOR MINIMUM

Persyaratan modal disetor minimum mencerminkan jumlah yang harus disetor pengusaha ke bank atau ke notaris sebelum dilakukannya proses pendaftaran usaha dan hingga 3 bulan setelah usaha didirikan dan direkam sebagai persentase pendapatan per kapita suatu negara. Jumlah tersebut biasanya ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang atau Undang-Undang Perseroan Terbatas. Sejumlah negara memberlakukan persyaratan modal minimum namun mengizinkan para pengusaha untuk membayar hanya sebagian dari jumlah yang dipersyaratkan sebelum dilakukannya pendaftaran usaha dan membayar sisanya setelah perusahaan tersebut melampaui tahun pertama kegiatan operasionalnya. Di Italia pada bulan Juni 2009, persyaratan modal minimum yang harus dipenuhi suatu perseroan terbatas adalah €10.000, dimana sekurang-kurangnya €2.500 harus dibayar sebelum melakukan pendaftaran usaha. Oleh karena itu, modal disetor minimum yang direkam untuk Italia adalah €2.500, atau 9,7% dari pendapatan per kapita. Di Meksiko, persyaratan modal minimum yang berlaku adalah sebesar 50.000 peso, dimana seperlimanya harus dibayar sebelum proses pendaftaran usaha. Oleh karena itu, modal disetor minimum yang tercatat untuk Meksiko adalah sebesar 10.000 peso atau 8,9% dari pendapatan per kapita.

*Rincian data yang terkait dengan prosedur mendirikan usaha untuk setiap negara tersedia di <http://www.doingbusiness.org> dengan memilih negara melalui daftar urutan (drop-down list) yang tersedia. Metodologi ini dikembangkan oleh Djankov dkk (2002) dan diper-*

*gunakan oleh laporan ini setelah mengalami sedikit perubahan.*

## MENGURUS IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Laporan *Doing Business di Indonesia 2010* merekam seluruh prosedur yang wajib dipenuhi seorang pengusaha yang bergerak di industri konstruksi untuk mendirikan bangunan gudang sesuai dengan kriteria standar yang telah ditetapkan. Prosedur-prosedur tersebut mencakup pengajuan semua dokumen proyek yang terkait (contohnya rencana bangunan dan peta lokasi) kepada pihak yang berwenang; memperoleh semua persetujuan prinsip, izin, surat persetujuan dan sertifikat yang diperlukan; memenuhi semua surat pemberitahuan yang diwajibkan; dan menjalani semua pemeriksaan yang perlu dilakukan. Laporan *Doing Business di Indonesia 2010* juga merekam prosedur-prosedur untuk memperoleh sambungan listrik, air, saluran pembuangan limbah dan sambungan telepon tetap. Prosedur-prosedur yang perlu dilalui untuk mendaftarkan properti sehingga dapat dipergunakan sebagai jaminan atau dialihkan ke badan lain juga direkam. Survei ini memisahkan proses pembangunan bangunan gudang menjadi prosedur yang berbeda-beda dan menghitung waktu dan biaya untuk merampungkan setiap prosedur sesuai praktek dalam keadaan normal.

Informasi dihimpun dari para tenaga ahli di bidang perizinan mendirikan bangunan, termasuk para arsitek, konsultan hukum pendirian bangunan, perusahaan konstruksi, penyelenggara jasa utilitas dan pejabat publik yang menangani peraturan di bidang perizinan mendirikan bangunan, termasuk proses persetujuan dan pemeriksaan. Untuk memastikan bahwa data yang dihimpun tersebut dapat diperbandingkan dengan negara-negara lain yang disurvei, dipergunakan beberapa asumsi tentang usaha, proyek pembangunan gudang dan sambungan utilitas.

### ASUMSI-ASUMSI TENTANG PERUSAHAAN KONSTRUKSI

Perusahaan (*BuildCo*):

- Berbentuk perseroan terbatas. Sekiranya terdapat lebih dari satu jenis perseroan terbatas di satu negara, maka pilihan akan jatuh pada bentuk usaha yang lebih sering dipergunakan oleh pelaku usaha dalam negeri. Informasi mengenai bentuk usaha yang paling populer diperoleh dari konsultan hukum pendirian usaha, notaris atau biro statistik.

- Menjalankan usaha di kota-kota yang dipilih dalam satu negara.
- 100% milik pemegang saham dalam negeri dan memiliki 5 pemegang saham yang tidak berbentuk badan hukum.
- Memegang izin-izin yang dipersyaratkan dan telah memperoleh perlindungan asuransi untuk melaksanakan proyek konstruksi, seperti pembangunan gudang.
- Memiliki 60 pekerja bangunan dan pegawai lainnya, kesemuanya merupakan warga negara Indonesia dengan keahlian teknis dan pengalaman profesional yang diperlukan guna memperoleh izin dan persetujuan mendirikan bangunan.
- Memiliki sekurang-kurangnya seorang pegawai yang merupakan arsitek berlisensi dan telah terdaftar pada ikatan arsitek setempat.
- Telah melunasi seluruh kewajiban pajaknya dan memperoleh perlindungan asuransi yang diperlukan untuk kegiatan usahanya secara umum (contohnya, asuransi kecelakaan bagi para pekerja bangunan dan asuransi kerugian pihak ketiga).
- Memiliki tanah dimana bangunan akan dibangun.

### ASUMSI-ASUMSI TENTANG GUDANG

Gudang:

- Akan dipergunakan untuk kegiatan-kegiatan penyimpanan umum seperti penyimpanan buku atau alat tulis. Gudang tersebut tidak akan dipergunakan untuk barang-barang yang perlu disimpan dalam kondisi khusus seperti makanan, bahan kimia atau farmasi.
- Memiliki ketinggian 2 lantai, keduanya di atas permukaan tanah, dengan total luas permukaan kurang lebih 1.300,6 meter persegi (14.000 kaki persegi). Masing-masing lantai memiliki ketinggian 3 meter (9 kaki, 10 inci).
- Memiliki akses jalan dan berkedudukan di wilayah pinggiran kota di kota-kota yang dipilih dalam suatu negara (yaitu di pinggir kawasan perkotaan namun masih dalam lingkup perbatasan resminya).
- Tidak berlokasi di suatu kawasan ekonomi atau industri khusus. Persyaratan tata ruang untuk gudang-gudang telah dipenuhi dengan cara melakukan kegiatan pembangunan di wilayah di mana gudang-gudang yang serupa dapat ditemukan.
- Berlokasi di sebidang tanah seluas 929 meter persegi (10.000 kaki persegi)

yang 100% dimiliki oleh *BuildCo* dan terdaftar secara benar di kadaster dan kantor pendaftaran tanah.

- Merupakan bangunan baru (belum ada bangunan yang telah didirikan sebelumnya di tanah tersebut).
- Memiliki gambar arsitektur dan teknik lengkap yang disusun oleh seorang arsitek berlisensi.
- Akan mencakup semua peralatan teknis yang diperlukan agar bangunan gudang tersebut dapat dioperasikan secara penuh.

### ASUMSI-ASUMSI TENTANG SAMBUNGAN-SAMBUNGAN UTILITAS

Sambungan listrik:

- Berjarak 10 meter (32 kaki, 10 inci) dari jaringan listrik utama.
- Merupakan sambungan tegangan menengah, 3-fase, 4-wire Y, 140-KVA. Layanan tiga fase tersedia di area konstruksi.
- Layanan akan diberikan di atas tanah, kecuali layanan di atas tanah tidak tersedia di wilayah pinggiran kota.
- Terdiri dari sambungan sederhana, kecuali instalasi sub-stasiun (*transformer*) atau diperlukan perluasan jaringan.
- Hanya memerlukan instalasi satu meteran listrik.

*BuildCo* diasumsikan memiliki seorang tukang listrik berlisensi di dalam timnya untuk menyelesaikan pemasangan kabel internal untuk bangunan gudang tersebut.

Sambungan air dan saluran pembuangan:

- Berjarak 10 meter (32 kaki, 10 inci) dari sumber air dan saluran pembuangan limbah yang ada.
- Tidak memerlukan air untuk keperluan perlindungan terhadap kebakaran; sebagai gantinya, bangunan gudang akan menggunakan sistem pemadaman api (sistem kering). Sekiranya undang-undang mengharuskan adanya sistem perlindungan basah terhadap bahaya kebakaran, diasumsikan bahwa kebutuhan akan air yang tercantum dibawah ini juga mencakup air yang dibutuhkan untuk perlindungan terhadap bahaya kebakaran.
- Kebutuhan air rata-rata adalah 662 liter/hari (175 galon/hari) dan aliran air limbah rata-rata adalah 568 liter/hari (150 galon/hari).
- Kebutuhan air terbanyak adalah 1.325 liter/hari (350 galon/hari) dan aliran air limbah terbanyak adalah 1.136 liter/hari (300 galon/hari).
- Diasumsikan bahwa permintaan air dan aliran air limbah adalah tetap

sepanjang tahun.

Sambungan telepon:

- Berjarak 10 meter (32 kaki, 10 inci) dari jaringan telepon utama.
- Merupakan sambungan telepon tetap (*fixed land line*).

### PROSEDUR

Prosedur didefinisikan sebagai interaksi yang dilakukan antara para pendiri perusahaan dengan para pihak eksternal, yang mencakup instansi pemerintah, notaris, kantor pertanahan, kadaster, penyelenggara layanan utilitas, petugas pemeriksa pegawai negeri sipil dan swasta serta tenaga ahli selain arsitek dan insinyur teknik yang dipekerjakan oleh perusahaan. Interaksi-interaksi antara para pegawai perusahaan, seperti penyusunan rencana gudang dan pemeriksaan yang dilakukan oleh para pegawai, tidak dihitung sebagai prosedur. Prosedur-prosedur yang harus dirampungkan oleh perusahaan untuk memperoleh sambungan listrik, air, saluran pembuangan limbah dan sambungan telepon turut dihitung. Semua prosedur yang dipersyaratkan dalam proses pembangunan gudang menurut hukum yang berlaku atau dalam praktiknya akan dihitung, meskipun prosedur tersebut dapat diabaikan dalam kasus-kasus yang di luar kebiasaan.

### WAKTU

Waktu direkam dalam hari kalender. Pengukuran waktu merekam durasi tengah yang diperlukan sebagaimana diindikasikan oleh para konsultan hukum pendirian usaha dan notaris untuk merampungkan suatu prosedur dengan upaya minimum dari pihak pengusaha untuk melakukan tindak lanjut minimum dengan instansi pemerintah yang terkait dan tanpa melakukan pembayaran tambahan. Diasumsikan bahwa waktu minimum yang diperlukan untuk setiap prosedur adalah satu hari. Meskipun terdapat prosedur-prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan, 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). Suatu prosedur dianggap telah selesai dilakukan setelah perusahaan menerima dokumen akhir, seperti sertifikat tanda daftar perusahaan atau nomor pokok wajib pajak. Diasumsikan bahwa *BuildCo* tidak membuang-buang waktu dan memiliki komitmen untuk merampungkan setiap prosedur yang masih perlu dilakukan tanpa penundaan. Waktu yang dihabiskan oleh *BuildCo* tersebut untuk mengumpulkan informasi tidak akan dihitung. Diasumsikan bahwa

*BuildCo* telah mengetahui semua peraturan yang mengatur prosedur pendirian usaha dan urutan prosedur-prosedur pendirian usaha sejak awal namun tidak memiliki kontak sebelumnya dengan para pejabat berwenang yang terkait.

### BIAYA

Biaya direkam sebagai persentase pendapatan per kapita suatu negara. Hanya biaya resmi yang direkam. Semua biaya yang terkait dengan pengurusan prosedur yang secara sah dipersyaratkan untuk mendirikan bangunan gudang akan direkam, termasuk biaya yang terkait dengan perolehan persetujuan penggunaan tanah dan persetujuan prinsip atas rancangan yang dibuat sebelum kegiatan pembangunan dimulai; menjalani pemeriksaan sebelum, saat dan setelah kegiatan pembangunan; memperoleh sambungan utilitas; dan melakukan pendaftaran bangunan gudang. Pajak-pajak tidak rutin yang wajib dilunasi berkenaan dengan perampungan proyek pembangunan gudang tersebut juga akan direkam. Undang-undang bangunan, informasi dari tenaga ahli dan peraturan tertentu serta daftar biaya yang berlaku dipergunakan sebagai sumber informasi mengenai biaya. Dalam hal sejumlah mitra lokal memberikan perkiraan yang berbeda-beda, maka yang dipergunakan adalah nilai tengah dari perkiraan-perkiraan tersebut.

*Rincian data yang terkait dengan prosedur pengurusan izin mendirikan bangunan untuk setiap negara tersedia di <http://www.doingbusiness.org> dengan memilih negara melalui daftar urutan (drop-down list) yang tersedia.*

### PENDAFTARAN PROPERTI

Laporan *Doing Business di Indonesia 2010* merekam seluruh prosedur yang wajib dipenuhi seorang pengusaha (pembeli) untuk membeli properti dari pengusaha (penjual) lainnya dan untuk mengalihkan alas hak atas properti tersebut menjadi atas nama pembeli sehingga pihak pembeli dapat menggunakan properti tersebut untuk perluasan usahanya, menggunakan properti tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman baru atau, jika diperlukan, menjual properti tersebut kepada pengusaha lain. Proses tersebut dimulai dengan perolehan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti salinan alas hak penjual jika diperlukan, dan melakukan penelusuran untuk mengetahui kadar ketaatan perusahaan pada ketentuan yang berlaku (*due diligence*) jika dipersyaratkan. Transaksi dipandang telah selesai dilakukan jika transaksi tersebut

berlaku terhadap pihak ketiga dan saat pembeli dapat membeli properti tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dari bank atau menjual kembali properti tersebut.

Setiap prosedur yang dipersyaratkan menurut hukum yang berlaku atau berdasarkan praktek yang berlaku, baik apakah hal tersebut merupakan tanggungjawab pihak penjual atau pembeli atau harus dipenuhi oleh pihak ketiga atas nama pengusaha, akan diperhitungkan. Konsultan hukum properti, notaris dan kantor pendaftaran properti memberikan informasi mengenai prosedur serta waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk merampungkan prosedur tersebut.

Untuk memastikan bahwa data yang dihimpun tersebut dapat diperbandingkan dengan negara-negara lain yang disurvei, dipergunakan beberapa asumsi tentang para pihak dalam transaksi tersebut, properti dan prosedur yang dipergunakan.

### ASUMSI-ASUMSI TENTANG PARA PIHAK

Para pihak (pembeli dan penjual):

- Merupakan perseroan terbatas.
- Terletak di wilayah pinggiran kota di kota-kota yang terpilih dalam satu negara.
- 100% dimiliki oleh pemegang saham swasta dalam negeri.
- Masing-masing memiliki 50 pegawai, kesemuanya warga negara Indonesia.
- Perusahaan menjalankan kegiatan perdagangan umum.

### ASUMSI-ASUMSI TENTANG PROPERTI

Properti:

- Memiliki nilai sebesar 50 kali lipat dari pendapatan per kapita. Harga jual setara dengan nilai properti.
- Dimiliki secara penuh oleh pihak penjual.
- Tidak ada hak tanggungan yang melekat di atasnya dan telah dimiliki pihak yang sama selama 10 tahun terakhir.
- Telah terdaftar pada badan pertanahan nasional dan/atau kadaster dan bebas dari sengketa kepemilikan.
- Berkedudukan di wilayah niaga yang terletak di pinggiran kota, dan tidak lagi memerlukan proses untuk memastikan kesesuaian dengan tata ruang.
- Terdiri dari tanah dan bangunan. Luas tanah adalah 557,4 meter persegi (6.000 kaki persegi). Bangunan gudang memiliki ketinggian 2 lantai dengan luas 929 meter persegi (10.000 kaki

persegi) terletak di atas permukaan tanah. Bangunan gudang berusia 10 tahun, dalam kondisi yang baik dan mematuhi semua standar keamanan bangunan, peraturan bangunan dan persyaratan lain yang berlaku. Tanah dan bangunan tersebut akan dialihkan secara keseluruhan.

- Tidak akan dilakukan renovasi atau penambahan bangunan setelah transaksi pembelian rampung dilakukan.
- Tidak ada pohon, mata air, sumber daya alam atau monumen bersejarah apapun di dalam properti.
- Tidak akan dipergunakan untuk keperluan khusus, dan tidak membutuhkan izin khusus, seperti untuk perumahan, pabrik industrial, penyimpanan limbah atau kegiatan agrikultur tertentu.
- Tidak ada penghuni (baik yang sah maupun liar), dan tidak ada kepentingan dari pihak lain di dalam properti tersebut.

### 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-interaksi antara para petugas perusahaan dan pegawai perusahaan tidak dihitung sebagai prosedur. Semua prosedur yang harus dirampungkan oleh perusahaan menurut hukum yang berlaku atau dalam praktek untuk mendaftarkan properti turut dihitung. Diasumsikan bahwa pembeli mengikuti opsi tercepat yang tersedia dan sah menurut hukum serta dipergunakan oleh kebanyakan pemilik properti. Meskipun pembeli dapat menggunakan konsultan hukum atau tenaga profesional lainnya saat diperlukan selama proses pendaftaran, diasumsikan bahwa pihaknya tidak mempekerjakan fasilitator luar dalam proses pendaftaran kecuali hal tersebut diwajibkan menurut hukum yang berlaku atau dalam praktek.

### 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 merampungkan suatu prosedur. Diasumsikan bahwa waktu minimum yang diperlukan untuk setiap prosedur adalah satu hari. Meskipun terdapat prosedur-prosedur yang

dapat dilakukan secara bersamaan, namun waktu pengurusan prosedur tersebut tidak dapat dimulai pada hari yang sama. Diasumsikan bahwa pembeli tidak membuang-buang waktu dan memiliki komitmen untuk merampungkan setiap prosedur yang masih perlu dilakukan tanpa penundaan. Apabila prosedur tersebut dapat dipercepat dengan membayar biaya tambahan, maka prosedur tersebut yang tersedia dan sah menurut hukum yang berlaku serta dipergunakan oleh kebanyakan pemilik properti akan dipilih. Apabila prosedur tersebut dapat dilakukan secara bersamaan, maka diasumsikan bahwa prosedur tersebut dilakukan secara bersamaan. Diasumsikan bahwa para pihak yang terlibat telah mengetahui semua peraturan yang mengatur prosedur pendaftaran properti dan urutan prosedur-prosedur pendaftaran properti sejak awal. Waktu yang dihabiskan untuk menghimpun informasi tidak diperhitungkan.

#### BIAYA

Biaya dicatat sebagai persentase nilai properti yang diasumsikan setara dengan 50 kali lipat 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, 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.

*Rincian data yang terkait dengan pendaftaran properti untuk setiap negara tersedia di <http://www.doingbusiness.org> dengan memilih negara melalui daftar urutan (drop-down list) yang tersedia.*

#### PEMERINGKATAN

Peringkat untuk setiap topik merupakan hasil penghitungan angka rata-rata sederhana dari persentase peringkat persentil dari indikator-indikator komponennya. Kemudahan untuk mendirikan usaha merupakan hasil penghitungan rata-rata sederhana dari peringkat kota berdasarkan jumlah prosedur dan waktu serta biaya terkait (% pendapatan per kapita) yang diperlukan untuk mendirikan usaha. Kemudahan pengurusan izin mendirikan bangunan merupakan hasil penghitungan rata-rata sederhana dari peringkat kota yang didasarkan pada jumlah prosedur dan waktu serta biaya terkait (% pendapatan per kapita) untuk membangun sebuah gudang. Kemudahan dalam melakukan pendaftaran properti merupakan hasil penghitungan rata-rata sederhana dari peringkat kota berdasarkan jumlah prosedur dan waktu serta biaya terkait (% pendapatan per kapita) yang diperlukan untuk mendaftarkan properti.

Peringkat-peringkat tersebut memiliki ruang lingkup terbatas. Peringkat-peringkat tersebut tidak mempertimbangkan kedekatan suatu negara dengan pasar-pasar besar, mutu dari layanan-layanan prasarananya (selain layanan-layanan yang berkaitan dengan izin mendirikan bangunan), keamanan properti terhadap risiko pencurian dan penjarahan, kondisi-kondisi makroekonomi atau kekuatan yang mendasar dari lembaga-lembaga yang ada. Masih terdapat agenda besar yang belum terselesaikan dimana pengkajian lebih lanjut dapat dilakukan untuk mengidentifikasi peraturan-peraturan mana sajakah yang menyebabkan timbulnya kendala-kendala utama yang dihadapi oleh kalangan usaha, paket reformasi manakah yang paling efektif dan bagaimana konteks suatu negara turut berperan dalam membentuk permasalahan-permasalahan tersebut. Indikator-indikator *Doing Business* menyajikan kumpulan data empirik baru yang dapat membantu untuk meningkatkan pemahaman akan permasalahan-permasalahan tersebut.

# Tabel kota- kota

<b>Balikpapan, Kalimantan Timur</b>			
<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	8	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	8
Prosedur (jumlah)	9	Prosedur (jumlah)	10
Waktu (hari)	46	Waktu (hari)	154
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	34,2	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	165,4
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7		
		<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	14
		Prosedur (jumlah)	6
		Waktu (hari)	39
		Biaya (% dari nilai properti)	11,0
<b>Banda Aceh, Nanggroe Aceh Darussalam</b>			
<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	6	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	10
Prosedur (jumlah)	10	Prosedur (jumlah)	14
Waktu (hari)	47	Waktu (hari)	196
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	26,3	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	133,8
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7		
		<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	8
		Prosedur (jumlah)	6
		Waktu (hari)	39
		Biaya (% dari nilai properti)	10,9
<b>Bandung, Jawa Barat</b>			
<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	5	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	3
Prosedur (jumlah)	9	Prosedur (jumlah)	11
Waktu (hari)	43	Waktu (hari)	72
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	32,6	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	149,4
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7		
		<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	1
		Prosedur (jumlah)	6
		Waktu (hari)	19
		Biaya (% dari nilai properti)	10,7
<b>Denpasar, Bali</b>			
<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	10	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	11
Prosedur (jumlah)	10	Prosedur (jumlah)	13
Waktu (hari)	58	Waktu (hari)	112
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	29,1	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	183,7
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7		
		<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	8
		Prosedur (jumlah)	6
		Waktu (hari)	39
		Biaya (% dari nilai properti)	10,9
<b>Jakarta, DKI Jakarta</b>			
<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	7	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	13
Prosedur (jumlah)	9	Prosedur (jumlah)	14
Waktu (hari)	60	Waktu (hari)	160
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	25,1*	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	194,8
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7		
		<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	2
		Prosedur (jumlah)	6
		Waktu (hari)	22
		Biaya (% dari nilai properti)	10,7
<b>Makassar, Sulawesi Selatan</b>			
<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	9	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	2
Prosedur (jumlah)	10	Prosedur (jumlah)	9
Waktu (hari)	47	Waktu (hari)	56
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	30,5	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	161,2
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7		
		<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	10
		Prosedur (jumlah)	6
		Waktu (hari)	38
		Biaya (% dari nilai properti)	10,9
<b>Manado, Sulawesi Utara</b>			
<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	14	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	12
Prosedur (jumlah)	11	Prosedur (jumlah)	15
Waktu (hari)	50	Waktu (hari)	108
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	38,3	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	195,9
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7		
		<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	3
		Prosedur (jumlah)	6
		Waktu (hari)	12
		Biaya (% dari nilai properti)	10,9

\* Pada saat laporan *Doing Business 2010* diluncurkan, biaya yang dibutuhkan untuk mendirikan usaha adalah 26% dari pendapatan per kapita.

**Palangka Raya, Kalimantan Tengah**

<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	3	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	3	<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	5
Prosedur (jumlah)	8	Prosedur (jumlah)	12	Prosedur (jumlah)	6
Waktu (hari)	46	Waktu (hari)	67	Waktu (hari)	15
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	30,6	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	150,1	Biaya (% dari nilai properti)	10,9
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7				

**Palembang, Sumatra Selatan**

<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	4	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	6	<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	6
Prosedur (jumlah)	10	Prosedur (jumlah)	12	Prosedur (jumlah)	6
Waktu (hari)	46	Waktu (hari)	86	Waktu (hari)	21
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	28,4	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	152,9	Biaya (% dari nilai properti)	10,9
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7				

**Pekanbaru, Riau**

<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	11	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	7	<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	4
Prosedur (jumlah)	9	Prosedur (jumlah)	12	Prosedur (jumlah)	6
Waktu (hari)	56	Waktu (hari)	113	Waktu (hari)	29
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	34,1	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	139,1	Biaya (% dari nilai properti)	10,9
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7				

**Semarang, Jawa Tengah**

<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	13	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	5	<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	11
Prosedur (jumlah)	11	Prosedur (jumlah)	10	Prosedur (jumlah)	6
Waktu (hari)	67	Waktu (hari)	115	Waktu (hari)	38
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	29,1	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	107,6	Biaya (% dari nilai properti)	10,9
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7				

**Surabaya, Jawa Timur**

<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	11	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	14	<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	6
Prosedur (jumlah)	10	Prosedur (jumlah)	14	Prosedur (jumlah)	6
Waktu (hari)	50	Waktu (hari)	230	Waktu (hari)	39
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	32,0	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	190,4	Biaya (% dari nilai properti)	10,8
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7				

**Surakarta, Jawa Tengah**

<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	2	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	9	<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	13
Prosedur (jumlah)	8	Prosedur (jumlah)	12	Prosedur (jumlah)	6
Waktu (hari)	45	Waktu (hari)	111	Waktu (hari)	54
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	30,6	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	201,8	Biaya (% dari nilai properti)	10,9
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7				

**Yogyakarta, DI Yogyakarta**

<b>Mendirikan Usaha</b> (peringkat)	1	<b>Mengurus izin-izin mendirikan bangunan</b> (peringkat)	1	<b>Pendaftaran Properti</b> (peringkat)	12
Prosedur (jumlah)	8	Prosedur (jumlah)	8	Prosedur (jumlah)	6
Waktu (hari)	43	Waktu (hari)	67	Waktu (hari)	36
Biaya (% dari pendapatan per kapita)	29,0	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	133,7	Biaya (% dari nilai properti)	10,9
Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	59,7				

# Indikator- indikator *Doing Business*

	Mendirikan Usaha				
	Prosedur (jumlah)	Waktu (hari)	Biaya (% dari pendapatan per kapita)	Modal minimum disetor (% dari pendapatan per kapita)	Kemudahan Mendirikan Usaha (peringkat)
Balikpapan <i>Kalimantan Timur</i>	9	46	34,2	59,7	8
Banda Aceh <i>Nanggroe Aceh Darussalam</i>	10	47	26,3	59,7	6
Bandung <i>Jawa Barat</i>	9	43	32,6	59,7	5
Denpasar <i>Bali</i>	10	58	29,1	59,7	10
Jakarta <i>DKI Jakarta</i>	9	60	25,1*	59,7	7
Makassar <i>Sulawesi Selatan</i>	10	47	30,5	59,7	9
Manado <i>Sulawesi Utara</i>	11	50	38,3	59,7	14
Palangka Raya <i>Kalimantan Tengah</i>	8	46	30,6	59,7	3
Palembang <i>Sumatra Selatan</i>	10	46	28,4	59,7	4
Pekanbaru <i>Riau</i>	9	56	34,1	59,7	11
Semarang <i>Jawa Tengah</i>	11	67	29,1	59,7	13
Surabaya <i>Jawa Timur</i>	10	50	32,0	59,7	11
Surakarta <i>Jawa Tengah</i>	8	45	30,6	59,7	2
Yogyakarta <i>DI Yogyakarta</i>	8	43	29,0	59,7	1

\* Pada saat laporan *Doing Business 2010* diluncurkan, biaya yang dibutuhkan untuk mendirikan usaha adalah 26% dari pendapatan per kapita.



## Mengurus izin-izin mendirikan bangunan

	<b>Prosedur</b> (jumlah)	<b>Waktu</b> (hari)	<b>Biaya</b> (% dari pendapatan per kapita)	<b>Kemudahan Mengurus Perizinan untuk Mendirikan Bangunan</b> (peringkat)
Balikpapan <i>Kalimantan Timur</i>	10	154	165,4	8
Banda Aceh <i>Nanggroe Aceh Darussalam</i>	14	196	133,8	10
Bandung <i>Jawa Barat</i>	11	72	149,4	3
Denpasar <i>Bali</i>	13	112	183,7	11
Jakarta <i>DKI Jakarta</i>	14	160	194,8	13
Makassar <i>Sulawesi Selatan</i>	9	56	161,2	2
Manado <i>Sulawesi Utara</i>	15	108	195,9	12
Palangka Raya <i>Kalimantan Tengah</i>	12	67	150,1	3
Palembang <i>Sumatra Selatan</i>	12	86	152,9	6
Pekanbaru <i>Riau</i>	12	113	139,1	7
Semarang <i>Jawa Tengah</i>	10	115	107,6	5
Surabaya <i>Jawa Timur</i>	14	230	190,4	14
Surakarta <i>Jawa Tengah</i>	12	111	201,8	9
Yogyakarta <i>DI Yogyakarta</i>	8	67	133,7	1

## Pendaftaran Properti

<b>Prosedur</b> (jumlah)	<b>Waktu</b> (hari)	<b>Biaya</b> (% dari nilai properti)	<b>Kemudahan Pendaftaran Properti</b> (peringkat)
6	39	10,96	14
6	39	10,86	8
6	19	10,72	1
6	39	10,86	8
6	22	10,72	2
6	38	10,89	10
6	12	10,89	3
6	15	10,91	5
6	21	10,91	6
6	29	10,86	4
6	38	10,91	11
6	39	10,81	6
6	54	10,91	13
6	36	10,93	12

# Daftar prosedur

Mendirikan usaha

Mengurus izin-izin mendirikan bangunan

Pendaftaran properti

## DAFTAR PROSEDUR

### Mendirikan usaha

#### **Balikpapan, Kalimantan Timur**

*Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)*

*Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

#### **Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia**

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

#### **Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris**

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 4.520.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

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

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 19/2007)

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

#### **Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian**

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikan pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

### Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila pihaknya memperkirakan bahwa pendapatannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima untuk permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

### Prosedur 6. Memperoleh Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T)

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Surat Izin Tempat Usaha (SITU) di Balikpapan merupakan pra-syarat yang harus dipenuhi guna memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP). Meskipun proses izin ini melibatkan inspeksi lapangan ke tempat kegiatan usaha tetapi pengusaha tidak harus hadir. Tidak ada biaya terkait dengan prosedur ini, sebagaimana dijelaskan di situs web Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Balikpapan: <http://www.balikipapan.go.id/>. Waktu yang dibutuhkan untuk mendapat SITU berkisar antara 3 hingga 7 hari.

### Prosedur 7. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan melakukan pendaftaran pada Departemen Perdagangan untuk memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) melalui Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 650.000,- (Rp. 150.000,- untuk SIUP + Rp. 500.000,- untuk TDP)

**Ulasan:** Pengurusan SIUP dan TDP dapat dilakukan dalam satu paket pada saat yang bersamaan melalui petugas yang sama pada Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T). Pemohon mengajukan 2 formulir permohonan berikut dengan dokumen yang dipersyaratkan lainnya. Setelah petugas BPMP2T melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen tersebut, Kepala Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi dapat mengeluarkan izin-izin tersebut.

Waktu pengurusan kedua izin tersebut adalah 9 hari (maksimum 9 hari untuk dan maksimum 7 hari untuk SIUP sesuai Keputusan Walikota No. 188.45-238/2007). Dalam prakteknya, kedua izin tersebut dapat diterbitkan dalam waktu 3 hari.

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

- Anggaran dasar;

- Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;

- Nomor pokok wajib pajak (NPWP);

- Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.

Untuk SIUP, biaya berkisar dari Rp. 150.000,- – Rp. 900.000,- berdasarkan Keputusan Walikota No. 188.45-238/2007, bergantung pada klasifikasi modal perusahaan.

Biaya untuk TDP adalah Rp. 500.000 sesuai Keputusan Walikota No. 188.45-238/2007.

### Prosedur 8\*. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja Melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran. Untuk perusahaan yang memiliki kurang dari 50 pegawai, proses verifikasi dilakukan di tempat secara langsung.

### Prosedur 9\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sekurang-kurangnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulainya perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
4. Pemohon menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

## MENDIRIKAN USAHA

**Banda Aceh, Nangroe Aceh Darussalam**

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)  
 Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-  
 Data hingga bulan: Agustus 2009

### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 3.020.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

### Prosedur 3. Memperoleh surat keterangan domisili dari kantor Kelurahan setempat

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Surat keterangan ini dikeluarkan oleh kepala kelurahan (Lurah) dimana perusahaan berkedudukan. Formulir permohonan harus memuat keterangan mengenai nomor dan tanggal akta pendirian berikut nama notaris yang bersangkutan, dengan melampirkan salinan akta yang telah ditandatangani. Formulir permohonan dapat diperoleh dari Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP Kota Banda Aceh) atau dari Kantor Kelurahan. Setelah mengisi formulir, pemohon mengajukan permohonan persetujuan dari lurah setempat. Apabila lurah sedang berada di tempat, maka proses dapat diselesaikan saat itu juga. Dalam kebanyakan kasus, proses permohonan ini dirampungkan pada hari berikutnya. Biaya administratif tidak resmi yang mungkin dikenakan berkisar dari Rp. 50.000,- - Rp. 200.000,- tergantung pada masing-masing kelurahan.

Surat keterangan domisili dapat diganti dengan surat pernyataan dari para pendiri perusahaan di Banda Aceh, namun dalam prakteknya, kebanyakan perusahaan masih mengajukan permohonan untuk memperoleh surat keterangan domisili.

### Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya resmi sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007)

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

### Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

### Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila pihaknya memperkirakan bahwa pendapatannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima untuk permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari. NPWP dan NPPKP dapat diperoleh dalam waktu 1-3 hari. Proses memperoleh NPPKP dapat menghabiskan waktu 7-14 hari jika perusahaan terpilih secara acak untuk menjalani pemeriksaan secara fisik di lapangan.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

### Prosedur 7. Memperoleh Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dari Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP)

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 50.000,- (biaya resmi)

**Ulasan:** Qanun Kota Banda Aceh No. 4/2003 mengatur proses penerbitan SITU di Banda Aceh. Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dapat diperoleh dari Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPT SP). SITU merupakan persyaratan untuk memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP).

### Prosedur 8. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan permohonan untuk memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP Kota Banda Aceh)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 400.000,- (Rp. 200.000,- untuk SIUP + Rp. 200.000,- untuk TDP)

**Ulasan:** Pengurusan SIUP dan TDP dapat dilakukan dalam satu paket pada saat yang bersamaan melalui petugas yang sama pada Kantor Pelayanan Perizinan (KPPTSP Kota Banda Aceh). Pemohon mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi berikut dengan dokumen-dokumen persyaratan lainnya, memperoleh bukti tanda terima, dan melakukan pembayaran biaya resmi. Setelah melalui proses verifikasi, izin-izin tersebut diterbitkan. Waktu untuk mendapatkan SIUP dan TDP adalah 2 – 6 hari.

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

1. Anggaran dasar.
2. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan.
3. Nomor pokok wajib pajak (NPWP).
4. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan. Berdasarkan Qanun Kota Banda Aceh No. 6/2004 dan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 7 Tahun 2004, biaya untuk memperoleh TDP atau SIUP untuk perusahaan berukuran kecil adalah sebesar Rp. 200.000,-. Pembayaran dilakukan di loket bank pemerintah setempat yang berada di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPT SP).

### Prosedur 9\*. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja Melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 50.000,- (Sesuai Qanun Kota Banda Aceh No. 9/2006, biaya resmi adalah Rp. 25.000,- untuk perusahaan yang mempekerjakan 1-25 pegawai dan Rp. 50.000,- untuk 25-50 pegawai)

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker Kota Banda Aceh. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Untuk perusahaan yang mempekerjakan kurang dari 50 pegawai, proses verifikasi dilakukan di tempat secara langsung.

### Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

Ulasan Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sekurang-kurangnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulainya perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
4. Pemohon menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu

30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENDIRIKAN USAHA

### Bandung, Jawa Barat

*Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)*

*Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Rp. 4.020.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

### Prosedur 3. Memperoleh surat keterangan domisili dari kantor Kelurahan setempat

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Surat keterangan ini dikeluarkan oleh kepala kelurahan (Lurah) dimana perusahaan berkedudukan atau oleh manajemen gedung apabila ruangan kantor yang dipergunakan perusahaan merupakan ruangan yang disewa. Formulir permohonan surat keterangan domisili harus memuat keterangan mengenai nomor dan tanggal akta pendirian berikut dengan nama notaris, dengan melampirkan salinan akta yang telah ditandatangani.

Tidak terdapat biaya resmi untuk memperoleh surat keterangan domisili di Bandung. Namun demikian, sebagai gantinya pihak pemohon dapat diminta untuk menyumbangkan "sumbangan sosial yang bersifat sukarela" untuk pengembangan lingkungan yang besarnya berkisar antara Rp. 200.000,- hingga Rp. 750.000,- bergantung pada kelurahan yang menanganinya.

#### Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya resmi sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007)

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

#### Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampainya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

#### Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila pihaknya memperkirakan bahwa pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima untuk permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Pemohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

#### Prosedur 7. Mengajukan permohonan Izin Gangguan (Hinder Ordinantie- HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPT)

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 832.000,- (Rp. 612.000,- untuk HO + Rp. 150.000,- untuk SIUP + Rp. 70.000,- untuk TDP)

**Ulasan:** Pengajuan permohonan untuk HO, SIUP dan TDP dapat dilakukan secara bersamaan, di satu loket, melalui satu petugas di Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPT).

1. HO : pemohon harus memperoleh surat pernyataan tidak keberatan dari para tetangga. Biaya untuk memperoleh HO dihitung berdasarkan formula berikut ini: [luas tempat usaha (meter persegi) x indeks lokasi x indeks gangguan + tarif standar]. Tarif standar adalah:

- a. Rp. 510,-/meter persegi untuk luas antara 1-100 meter persegi;
- b. Rp. 250,- untuk luas 100 meter persegi ke atas.

Untuk perusahaan yang mempekerjakan maksimum 50 pegawai, dapat diasumsikan bahwa tempat usaha yang dipergunakan memiliki luas 100 meter persegi.

“Indeks lokasi” diasumsikan sebagai 6, yaitu nilai untuk jalanan sekunder. “Indeks gangguan” dapat diasumsikan sebagai 2, yaitu nilai untuk gangguan tingkat rendah. Dengan demikian, biaya yang berlaku adalah: 100 meter persegi x 6 [indeks lokasi] x 2 [indeks gangguan] x Rp. 510,-/meter persegi.

2. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

- a. Anggaran dasar;
- b. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
- c. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
- d. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.

Sesuai Peraturan Daerah No. 12/2002, waktu yang ditetapkan secara resmi untuk menerbitkan SIUP adalah 5 hari.

Biaya untuk menerbitkan SIUP didasarkan pada formula tetap yaitu: luas ruang usaha (meter persegi) X tarif (Rp. 1.250,-) X indeks lokasi (2) X indeks investasi (1) + tarif standar yang didasarkan pada ukuran perusahaan yang bersangkutan (Rp. 50.000,- untuk perusahaan berukuran kecil). Untuk perusahaan dengan modal dasar awal sebesar Rp. 168 juta, biaya diperkirakan berkisar antara Rp. 100.000,- -Rp. 200.000,-.

3. Sesuai dengan Peraturan Daerah No. 12/2002, waktu maksimum untuk memperoleh TDP adalah 10 hari. Biaya resmi untuk Perseroan Terbatas berukuran kecil adalah Rp. 70.000,-.

#### Prosedur 8\*. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja Melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Untuk perusahaan yang memiliki kurang dari 50 pegawai, proses verifikasi dilakukan di tempat secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, ada kemungkinan dikenakan biaya administrasi tidak resmi, yang besarnya dimulai dari Rp. 150.000,-.

#### Prosedur 9\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sekurang-kurangnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan

perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulainya perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
4. Pemohon menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENDIRIKAN USAHA

### Denpasar, Bali

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 3.520.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

### Prosedur 3. Memperoleh Surat Keterangan Domisili/Izin dari Banjar Adat

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 100.000,-

**Ulasan:** Surat izin ini merupakan persyaratan pendahuluan yang harus dipenuhi guna memperoleh surat keterangan domisili di Denpasar. Surat izin ini diterbitkan oleh Kelian (Kepala Banjar). Tidak terdapat peraturan yang secara resmi mengatur hal ini, tetapi dalam prakteknya, kebanyakan perusahaan mengajukan permohonan untuk memperoleh surat keterangan dari Kelian. Dibutuhkan waktu 1-14 hari bergantung pada keberadaan Kelian.

Biaya administratif berkisar, bergantung pada lokasi.

### Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007)

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran dan pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

### Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

### Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimal satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila pihaknya memperkirakan bahwa pendapatannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-

dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima untuk permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Pemohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

### Prosedur 7. Memperoleh Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dari Dinas Perizinan Kota Denpasar

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 300.000,-

**Ulasan:** Sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah No. 9/2001 dan Surat Keputusan Walikota Denpasar No.16 tahun 2005, pemohon wajib memperoleh Surat Keterangan Domisili jika modal awal perusahaan kurang dari Rp. 50.000,- atau surat izin tempat usaha (SITU) jika modalnya melampaui Rp. 50.000,-. Pemohonan SITU juga perlu melampirkan surat pernyataan dari pengusaha bahwa pihaknya telah memperoleh persetujuan dari para tetangganya.

SITU merupakan persyaratan pendahuluan yang harus dipenuhi guna memperoleh surat izin usaha perdagangan (SIUP). Surat Keputusan Walikota Denpasar No. 16/2005 menetapkan batasan waktu yang wajib dipatuhi oleh Dinas Perizinan dalam menerbitkan SITU adalah 10 hari. Dalam prakteknya, SITU dapat diterbitkan dalam kurun waktu 5 hari.

### Prosedur 8. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan sertifikat Tanda Daftar Perusahaan (TDP) melalui Dinas Perizinan Kota Denpasar

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (Rp. 100.000,- untuk SIUP + Rp.100.000,- untuk TDP)

**Ulasan:** Pengurusan SIUP dan TDP dapat dilakukan dalam satu paket pada saat yang bersamaan melalui petugas yang sama pada Dinas Perizinan Kota Denpasar. Pemohon mengajukan dua formulir permohonan berikut dengan dokumen yang dipersyaratkan lainnya. Pemohon menerima bukti tanda terima dan melakukan pembayaran retribusi resmi kepada petugas. Setelah melalui proses verifikasi, izin-izin tersebut diterbitkan. Surat Keputusan Walikota No. 16/2005 menetapkan batasan waktu yang harus dipatuhi oleh Dinas Perizinan untuk menerbitkan SIUP dan TDP adalah 10 hari. Dalam prakteknya, izin-izin ini dapat diterbitkan dalam kurun waktu 5 hari.

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab dalam perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:
  - Anggaran dasar;
  - Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
  - Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
  - Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.
- Dokumen-dokumen yang dipersyaratkan untuk permohonan TDP adalah:
  - Salinan akta pendirian;
  - Salinan surat keterangan pengesahan sebagai badan hukum dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
  - Salinan kartu identitas (KTP) para pemilik/ direktur utama/penanggungjawab perusahaan;
  - Surat Kuasa bermaterai Rp. 6.000,- apabila permohonan diajukan melalui kuasa.

Daftar biaya untuk permohonan TDP adalah sebagai berikut:

- |   |       |               |
|---|-------|---------------|
| a. TDP (Perseroan Terbatas):                        | ..... | Rp. 100.000,- |
| b. TDP (Penanaman Modal Asing/PMA):                 | ..... | Rp. 250.000,- |
| c. TDP (persekutuan perdata/CV atau koperasi/Firma) | ..... | Rp. 25.000,-  |
| d. TDP (usaha perseorangan /PO)                     | ..... | Rp. 10.000,-  |
| e. TDP (bentuk usaha lainnya/BUL)                   | ..... | Rp. 100.000,- |
| f. TDP (koperasi)                                   | ..... | Rp. 5.000,-   |
| g. TDP (badan usaha milik daerah/BUMD)              | ..... | Rp. 50.000,-  |

### Prosedur 9\*. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja Melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon menerima bukti tanda terima atas permohonan yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Untuk perusahaan yang mempekerjakan kurang dari 50 pegawai, proses verifikasi dilakukan di tempat secara langsung.

### Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sekurang-kurangnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Pemohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

- Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
- Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
- Pemohon menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENDIRIKAN USAHA

### Jakarta, DKI Jakarta

*Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)*

*Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)\*\*

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.



Apabila para pemegang saham pendiri perusahaan berkeyakinan bahwa nama yang akan digunakan belum pernah dipergunakan oleh perusahaan Indonesia lain, maka prosedur ini tidak diperlukan.

\*\* Pada saat diterbitkannya laporan *Doing Business 2010*, perhitungan biaya yang digunakan Rp. 385.000,-

### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 2.526.816,- (biaya notaris)

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

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007)

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat di akses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

### Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 14 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

- Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
- Apabila permohonan telah dilengkapi, Depkumham akan menyampaikan pemberitahuan “tidak ada penolakan” atas permohonan tersebut melalui media elektronik. Namun demikian, apabila permohonan tersebut belum lengkap, Depkumham akan menyatakan keberatannya atas permohonan tersebut;
- Dalam 30 hari sejak disampainya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
- 14 hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
- Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
- Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

### Prosedur 5. Mendaftar guna memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) pada Kantor Daftar Perusahaan (Departemen Perdagangan)

**Waktu:** 15 hari

**Biaya:** Rp 500.000,- (Sekitar Rp. 500.000,-)

**Ulasan:** Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dikenakan biaya administrasi tidak resmi. Jumlahnya beragam bergantung pada hasil negosiasi. Meskipun umumnya jumlah biaya yang dikenakan kurang lebih sebesar Rp. 500.000,- apabila perusahaan yang bersangkutan berkedudukan di kelurahan di Jakarta Selatan, contohnya: biaya pendaftaran ini mungkin dapat menjadi lebih murah (sekitar Rp. 100.000,-).

### Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. 44/PJ/2008 tentang Tata Cara Pendaftaran Nomor Pokok Wajib Pajak dan/atau Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak, Perubahan Data dan Pemindahan Wajib Pajak dan/atau Pengusaha Kena Pajak disahkan pada tanggal 20 Oktober 2008 dan ditujukan untuk meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak. Peraturan ini menetapkan bahwa terhitung 1 tahun sejak diterbitkannya NPWP, Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan akan melakukan pemeriksaan lapangan untuk memastikan kebenaran data/identitas dari wajib pajak.

Orang/badan usaha yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh NPWP pada kantor pelayanan pajak di tempat perusahaan berkedudukan atau mendaftar secara *on-line* melalui <http://www.pajak.go.id> dengan menggunakan fitur e-registrasi untuk membuka rekening wajib pajak, dan mengikuti langkah-langkah berikutnya, dengan melengkapi formulir dan melampirkan salinan akta pendirian, KTP dari salah satu direksi, surat pernyataan tempat kegiatan usaha yang ditandatangani oleh salah satu anggota direksi (formulir tersedia), dan KTP dari pihak penanggung jawab. Kartu NPWP dan surat pernyataan pendaftaran akan dikeluarkan dalam hitungan 1 hari kalender sejak diajukannya permohonan yang lengkap, tanpa biaya, ongkos dan/atau bea retribusi.

### Prosedur 7. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 250.000,-

**Ulasan:** Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab (umumnya Direktur Utama) perusahaan tersebut.

Departemen Perdagangan yang menerbitkan SIUP untuk perusahaan non-fasilitas penanaman modal dapat mempersyaratkan dilampirkannya surat keterangan kelakuan baik dari pihak kepolisian Indonesia atas nama pihak penanggungjawab perusahaan. Umumnya, salinan dokumen-dokumen berikut ini perlu dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

- Anggaran dasar (salinan);
- Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
- Nomor pokok wajib pajak;
- Kartu tanda penduduk dari Direktur Utama perusahaan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan No. 36/M-Dag/PER/9/2007 tentang Penerbitan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), SIUP akan diterbitkan dalam waktu 3 hari sejak diterimanya dokumen-dokumen persyaratan secara lengkap. Namun demikian, dalam prakteknya proses ini menghabiskan waktu 3 -7 hari.

### Prosedur 8\*. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 14 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan akan biaya administrasi tidak resmi yang tergantung pada negosiasi dan pada umumnya besar biaya minimum sebesar Rp. 100.000,-.

### Prosedur 9\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek), yang diselenggarakan oleh badan pelaksana yang terkait. Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan.

Perusahaan atau perorangan yang bersangkutan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya telah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

## MENDIRIKAN USAHA

**Makassar, Sulawesi Selatan**

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)  
 Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-  
 Data hingga bulan: Agustus 2009

### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNPB yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 4.020.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: Pengecekan Nama, Penyusunan dan Persetujuan Akta, dan Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Pada prakteknya, biaya tergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya untuk akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNPB dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

### Prosedur 3. Memperoleh surat keterangan domisili dari kantor Kelurahan setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Surat keterangan ini dikeluarkan oleh kepala kelurahan (Lurah) dimana perusahaan berkedudukan atau oleh manajemen gedung apabila ruangan kantor yang dipergunakan perusahaan merupakan ruangan yang disewa. Formulir permohonan surat keterangan domisili harus memuat keterangan mengenai nomor dan tanggal akta pendirian serta nama notaris, dengan melampirkan salinan akta pendirian yang telah ditandatangani.

Meskipun tidak terdapat biaya resmi untuk surat keterangan ini, pihak pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi. Biayanya berkisar antara Rp 100.000,- hingga Rp 500.000,- bergantung pada kelurahan yang menangani.

### Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas jasa hukum ke kas negara melalui bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007).

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

### Prosedur 5. Mengajukan permohonan untuk memperoleh persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyiapkan akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan tidak lebih dari 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya surat keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

### Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan setelah dimulai operasionalisasi usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan wajib mendapatkan NPPKP bila diperkirakan pendapatan tahunan akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pendaftar menyerahkan dokumen-dokumen yang diwajibkan kepada Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima untuk permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pendaftar kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP akan siap diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lanjut setelah diujukannya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat diajukan secara *on-line* namun demikian pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Dalam prakteknya, terdapat kemungkinan pihak pemohon dikenakan biaya tidak resmi (umumnya untuk NPPKP) yang berkisar antara Rp. 100.000,- hingga Rp. 500.000,-.

### Prosedur 7. Mengajukan permohonan Izin Gangguan (Hinder Ordinantie- HO) di Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan Penanaman Modal

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Rp. 100.000,- (100 meter persegi x 2 (indeks jalan) x 1 (indeks gangguan) x Rp. 500,-/meter persegi).

**Ulasan:** Pemohon harus memperoleh surat pernyataan tidak keberatan dari para tetangga. Seorang petugas akan mengunjungi lokasi perusahaan pada hari yang sama dengan atau hari berikutnya setelah permohonan diajukan. Pengesahan tidak perlu hadir di lapangan selama proses pemeriksaan. Biaya perizinan bergantung pada ukuran ruang usaha dan lokasi yang terkait, sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah No. 6/2004 tentang Retribusi HO. Formula biaya perizinan HO adalah: ukuran lokasi/ruang usaha x indeks jalan x indeks gangguan x Rp. 500,-/meter.

### Prosedur 8. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan mendaftarkan guna memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dari Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan Penanaman Modal setempat

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 275.000,- (Rp. 75.000,- untuk SIUP + Rp. 200.000,- untuk TDP)

**Ulasan:** Sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Walikota No. 14/2005, pengajuan permohonan untuk kedua perizinan ini (SIUP dan TDP) dapat dilakukan dalam waktu yang bersamaan, melalui petugas yang sama, di Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan Penanaman Modal. Waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan kedua perizinan tersebut adalah 5 hari: 3 hari untuk proses verifikasi dan 2 hari untuk penerbitan izin.

1. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi rinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

- Anggaran dasar;
- Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
- Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
- Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.

Biaya resmi perolehan SIUP bagi perusahaan berukuran kecil adalah Rp. 75.000,-.

2. Proses untuk mendapatkan sertifikat TDP mirip dengan dan dapat dilakukan secara bersamaan dengan proses perolehan SIUP. Biaya resminya (retribusi pemerintah kota) adalah Rp. 200.000,-.

### Prosedur 9\*. Pendaftaran kepada Departemen Tenaga kerja di Disnaker setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Untuk perusahaan yang mempekerjakan kurang dari 50 pegawai, proses verifikasi dilakukan di tempat secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi bergantung pada hasil negosiasi dan umumnya berkisar antara di Rp. 100.000,- hingga Rp. 200.000,-.

### Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau perseorangan yang mempekerjakan 10 pegawai atau lebih atau membayar upah bulanan sekurang-kurangnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulainya perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

- Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
- Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Pejabat Jamsostek melakukan input data ke *database* Jamsostek;
- Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam praktiknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENDIRIKAN USAHA

### Manado, Sulawesi Utara

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 4.520.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan dan persetujuan akta, dan pembayaran Perencanaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Pada prakteknya, biaya tergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya untuk akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

### Prosedur 3. Memperoleh surat keterangan domisili dari kantor Kelurahan setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Surat keterangan domisili di Manado dikenal sebagai surat rekomendasi. Surat ini diperoleh dari kepala kelurahan (Lurah) dimana perusahaan berkedudukan. Surat keterangan ini merupakan persyaratan pendahuluan yang harus dipenuhi guna memperoleh Izin Gangguan (HO) dan Surat Izin Tempat Usaha (SITU). Formulir permohonan surat keterangan domisili harus memuat keterangan mengenai nomor dan tanggal akta pendirian serta nama notaris, dengan melampirkan salinan akta yang telah ditandatangani. Terdapat kemungkinan pihak pemohon dapat dikenakan biaya tidak resmi yang besarnya berkisar antara Rp. 200.000,- hingga Rp. 500.000,- tergantung dari kelurahan (kebijakan Lurah) yang melayani.

### Prosedur 4. Mengajukan permohonan Izin Gangguan (Hinder Ordonantie- HO) dan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) di Kantor Kelurahan

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Rp. 355.000,- (retribusi Rp. 300.000,- untuk kedua izin + biaya administrasi Rp. 27.500,- untuk masing-masing izin)

**Ulasan:** Pengusaha dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh HO dan SITU secara bersamaan di kantor kelurahan atau kecamatan. Hanya satu permohonan yang dibutuhkan untuk memperoleh kedua izin tersebut.

### Prosedur 5. Membayar pungutan retribusi daerah di Dinas Pendapatan Daerah

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Rp. 513.281,- (papan reklame minimal satu meter Rp. 125.781,- + retribusi kebersihan untuk 12 bulan Rp. 360.000,- + biaya administrasi Rp. 27.500,-)

**Ulasan:** Biaya-biaya ini terkait dengan jasa seperti pengumpulan sampah dan periklanan. Prosedur ini merupakan persyaratan untuk memperoleh nomor pokok wajib pajak daerah (NPWPD), nomor pokok wajib pajak (NPWP), dan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP).

### Prosedur 6. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas jasa hukum ke kas negara melalui bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007)

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

### Prosedur 7. Mengajukan permohonan untuk memperoleh persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyiapkan akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan tidak lebih dari 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampainya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya surat keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

### Prosedur 8. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

### Prosedur 9. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan sertifikat Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 655.000,- (Rp.100.000,- untuk SIUP + Rp. 500.000,- untuk TDP + biaya administrasi Rp. 27.500,- untuk masing-masing izin)

**Ulasan:** Pengurusan SIUP dan TDP dapat dilakukan dalam satu paket, pada waktu yang bersamaan, melalui petugas yang sama, pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) di Manado. Pemohon mengajukan dua formulir permohonan yang berbeda berikut dengan dokumen-dokumen persyaratan lain yang wajib dilengkapinya. Pemohon memperoleh bukti tanda terima dan membayar retribusi resmi. Setelah melalui proses verifikasi, izin-izin tersebut diterbitkan. Sesuai dengan Peraturan Daerah No. 6/2001 tentang Perizinan Di Bidang Perindustrian dan Perdagangan, waktu maksimum untuk melengkapi prosedur ini adalah 5 hari. Dalam prakteknya, perizinan dapat diperoleh dalam waktu 3 hari.

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab dalam perusahaan tersebut. Umumnya, salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

1. Anggaran dasar;
2. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
3. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
4. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.

### Prosedur 10\*. Pendaftaran pada Departemen Tenaga kerja melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Untuk perusahaan yang mempekerjakan kurang dari 50 pegawai, proses verifikasi dilakukan di tempat secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi (sekitar Rp. 200.000,-).

### Prosedur 11\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau perseorangan yang mempekerjakan 10 pegawai atau lebih atau membayar upah bulanan sekurang-kurangnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENDIRIKAN USAHA

### Palangka Raya, Kalimantan Tengah

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)  
Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

#### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Prosedur ini umumnya dilakukan melalui sistem komputer, namun di Palangka Raya, prosedur ini dilakukan secara langsung di kantor Depkumham karena sulitnya koneksi internet di Pangka Raya. Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan. Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Terdapat kemungkinan pihak pemohon dapat dikenakan biaya tidak resmi tambahan sebesar Rp. 500.000,-.

#### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 4.020.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: Pengecekan Nama, Penyusunan dan Persetujuan Akta, dan Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya tergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya untuk akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

#### Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas jasa hukum ke kas negara melalui bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007).

**Ulasan:** 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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia. Karena sulitnya koneksi internet di Pangka Raya, para notaris di Palangka Raya tidak menggunakan sistem komputer untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Sebagai gantinya, mereka melakukan pembayaran ke kas negara dengan mengunjungi bank yang ditunjuk guna melakukan transaksi transfer pembayaran.

#### Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyiapkan akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan tidak lebih dari 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

#### Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi sebesar Rp. 200.000,-.

### Prosedur 6. Mengajukan permohonan Surat Izin Tempat Usaha (SITU), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Unit Pelayanan Terpadu

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 300.000,- (Rp. 150.000,- untuk SITU + Rp. 50.000,- untuk SIUP PT + Rp. 100.000,- untuk TDP PT)

**Ulasan:** Pengurusan permohonan SITU, SIUP dan TDP dapat dilakukan dalam satu paket, pada waktu yang bersamaan, melalui petugas yang sama, di unit pelayanan terpadu. Setelah permohonan diajukan, akan dilakukan inspeksi lapangan untuk memastikan kebenaran lokasi dari perusahaan. Pengusaha tidak perlu hadir pada saat berlangsungnya inspeksi tersebut. Inspeksi ini biasanya dilakukan pada hari yang sama dengan atau sehari setelah diajukannya permohonan. Setelah melalui proses pengecekan, ketiga izin tersebut akan dikeluarkan secara bersamaan.

1. Permohonan surat izin tempat usaha (SITU) wajib melampirkan:
  - a. Salinan akta pendirian yang telah ditandatangani;
  - b. Salinan perjanjian sewa menyewa;
  - c. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh pemilik tempat perusahaan melakukan kegiatan usaha;
  - d. Bukti izin bangunan tempat perusahaan melakukan kegiatan usaha;
  - e. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
2. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:
  - a. Anggaran dasar;
  - b. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
  - c. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
  - d. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.

### Prosedur 7\*. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Rp. 100.000,- (sesuai Peraturan Daerah)

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

### Prosedur 8\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu

30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

Waktu pengurusan di Palangka Raya bergantung pada ukuran perusahaan yang bersangkutan. Untuk jumlah pegawai hingga 50 orang, waktu pemrosesan adalah 2-3 hari.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENDIRIKAN USAHA

### Palembang, Sumatra Selatan

*Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)*

*Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBPN yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 3.020.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian standar bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris untuk berikut ini: Pengecekan Nama, Penyusunan dan Persetujuan Akta dan Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Pada prakteknya, biaya tergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya untuk akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBPN dihitung terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

### Prosedur 3. Memperoleh surat keterangan domisili dari kantor Kelurahan setempat

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Rp. 150.000,- (biaya tergantung dari ukuran lokasi usaha)

**Ulasan:** Surat keterangan domisili di Palembang dikenal sebagai surat rekomendasi. Formulir permohonan harus dilengkapi dengan keterangan nomor dan tanggal akta pendirian, berikut nama notaris dengan melampirkan salinan akta yang telah ditandatangani. Langkah ini merupakan persyaratan yang harus dipenuhi guna memperoleh Surat Izin Tempat Usaha (SITU), yang pengurusannya dilakukan di Badan Penanaman Modal (BPM).

Biaya administrasi berkisar antara Rp. 100.000,- hingga Rp. 200.000,- bergantung pada ukuran tempat kegiatan usaha.

**Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas jasa hukum ke kas negara melalui bank**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007).

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

**Prosedur 5. Mengajukan permohonan untuk memperoleh persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian**

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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 - TBNRI)

**Ulasan:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyiapkan akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan tidak lebih dari 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah memenuhi persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan mengeluarkan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan akta pendirian dalam Tambahan Berita Negara - TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya surat keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

**Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi sebesar Rp. 100.000,-.

**Prosedur 7. Mengajukan permohonan surat izin tempat usaha (SITU) pada Badan Penanaman Modal setempat (BPM)**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 600.000,- (tarif lingkungan x indeks lokasi x indeks gangguan x lebar ruang tempat usaha = Rp. 4.000,- x 1,5 x 1 x 100)

**Ulasan:** SITU merupakan persyaratan pendahuluan untuk memperoleh surat izin usaha perdagangan (SIUP) dan sertifikat Tanda Daftar Perusahaan (TDP).

Waktu maksimum untuk memperoleh SITU dari BPM adalah 7 hari, namun demikian dalam prakteknya izin tersebut dapat diperoleh dalam waktu 3 hari. Biaya untuk memperoleh SITU ditetapkan dalam Peraturan Daerah No. 19/1998 tentang izin gangguan, pasal 11, ayat 2: TL x IL x IG x LRTU = Rp. 4.000,- x 1,5 x 1 x 100= Rp. 600.000,-.

Keterangan:

1. TL: tarif lingkungan;
2. IL: indeks lingkungan;
3. IG: indeks gangguan;
4. LRTU: lebar ruang tempat usaha.

**Prosedur 8. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan sertifikat Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi**

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (Rp. 100.000,- untuk SIUP + Rp. 100.000,- untuk TDP)

**Ulasan:** Pengurusan SIUP dan TDP dapat dilakukan dalam satu paket pada saat yang bersamaan melalui petugas yang sama pada Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi. Untuk perusahaan berukuran kecil (PT), biaya perizinan adalah Rp. 100.000,- untuk masing-masing izin.

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

1. Anggaran dasar;
2. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
3. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
4. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.

**Prosedur 9\*. Mendaftar di Departemen Tenaga kerja melalui Disnaker setempat**

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi yang umumnya berkisar antara Rp. 100.000 hingga Rp.250.000.

**Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)**

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENDIRIKAN USAHA

### Pekanbaru, Riau

*Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)*

*Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 4.520.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: Pengecekan Nama, Penyusunan dan Persetujuan Akta, dan Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Pada prakteknya, biaya tergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya untuk akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

### Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas jasa hukum ke kas negara melalui bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007).

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

### Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyiapkan akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan tidak lebih dari 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya surat keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

### Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 14 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi sebesar Rp. 200.000,-



### Prosedur 6. Memperoleh Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dari Badan Pelayanan Terpadu (BPMT)

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Rp. 275.000,- (Rp. 200.000,- untuk SITU + Rp. 75.000,- untuk pajak reklame)

**Ulasan:** Sesuai Peraturan Daerah No. 7 Tahun 2000, pemohon harus melampirkan dokumen-dokumen berikut ini bersama formulir permohonan:

1. Peta lokasi;
2. Sertifikat tanah;
3. Surat persetujuan/izin dari pemilik tanah/bangunan dan atau surat perjanjian sewa-menyewa antara pemilik tanah/bangunan dan pemohon (apabila tanah/bangunan tersebut bukan merupakan milik pemohon);
4. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (apabila perusahaan menyewa tempat kegiatan usaha, dipersyaratkan untuk menyerahkan bukti pembayaran dari pemilik);
5. Gambaran bangunan/gambar kerja/bestek;
6. Perhitungan konstruksi dan fondasi;
7. Data mesin yang dipakai;
8. Jumlah tenaga kerja;
9. Study Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan atau Upaya Kelola Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) bila diperlukan menurut peraturan yang berlaku;
10. Memiliki racun api, yang dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Dinas Pemadam Kebakaran Setempat;
11. Pajak reklame, yang bersifat wajib bagi semua perusahaan.

Sesuai ketentuan baru yang berlaku sejak bulan Mei 2009, batasan waktu yang wajib dipatuhi untuk mengurus SITU adalah 2 hari. Pengecekan lokasi, setelah diajukan permohonan, merupakan proses yang wajib dilalui oleh semua bangunan baru. Pengusaha tidak harus hadir selama berlangsungnya pengecekan lapangan karena tujuannya hanya untuk memastikan kebenaran alamat yang diberikan oleh pengusaha.

Pembayaran untuk proses permohonan SITU dilakukan melalui loket bank yang berada di lingkungan Badan Pelayanan Terpadu (BPMT). Biaya administrasi berkisar antara Rp. 200.000,- hingga Rp. 400.000,-. Formula untuk penghitungan biaya sebagaimana tercantum dalam pasal 11 (ayat 2) poin b adalah sebagai berikut: (area usaha) x (tarif) x (indeks lokasi).

1. Area Usaha:
  - a. Untuk Ruang usaha dengan luas 1-100 meter persegi, biaya resminya adalah Rp. 7.500,-;
  - b. Untuk Ruang usaha dengan luas 101 hingga 200 meter persegi, biaya resminya adalah Rp. 10.000,-;
  - c. Untuk Ruang usaha dengan luas melampaui 200 meter persegi, biaya resminya adalah Rp. 2.000,-;
  - d. Untuk setiap tambahan dalam meter persegi, biaya resminya adalah Rp. 200,-.
2. Indeks lokasi:
  - a. Jika lebar jalan adalah 6 meter, indeks lokasi adalah 1;
  - b. Jika lebar jalan adalah 6 hingga 12 meter, indeks lokasi adalah 1,5;
  - c. Jika lebar jalan diatas 12 meter, indeks lokasi adalah 2

### Prosedur 7. Pendaftaran untuk Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Badan Pelayanan Terpadu (BPMT)

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Rp. 357.500,- (Rp. 57.500,- untuk SIUP + Rp. 300.000,- untuk TDP)

**Ulasan:** Pengurusan SIUP dan TDP dapat dilakukan dalam satu paket pada saat yang bersamaan melalui petugas yang sama pada Badan Pelayanan Terpadu (BPMT). Pemohon mengajukan 2 formulir permohonan yang telah dilengkapi masing-masing untuk SIUP dan TDP berikut dokumen-dokumen persyaratan lainnya yang harus dipenuhi, dengan memperoleh bukti tanda terima, dan membayar retribusi resmi. Setelah melalui proses verifikasi, izin-izin tersebut diterbitkan. Pembayaran untuk memperoleh SIUP dan TDP dilakukan di loket bank yang berada di lingkungan BPMT.

1. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:
  - a. Anggaran dasar;
  - b. Surat pernyataan lokasi dan alamat kantor perusahaan (Surat Izin Tempat Usaha - SITU);

- c. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
- d. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan;
- e. Surat Keputusan Menteri tentang pengesahan badan hukum (apabila surat keputusan ini belum diterbitkan, maka pemohon dapat melampirkan bukti setor Penerimaan Negara Bukan Pajak kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia).

Tarif SIUP ditetapkan dalam Peraturan Daerah No. 10/2002 tentang Retribusi Daerah di Bidang Perdagangan, Pendaftaran Gudang dan Pendaftaran Usaha:

- a. Perusahaan berukuran kecil dengan modal sebesar Rp. 30 juta hingga Rp. 200 juta = Rp. 30.000,- ditambah biaya leges sebesar Rp. 27.500,-;
  - b. Perusahaan berukuran menengah dengan modal sebesar Rp. 201 juta hingga Rp. 500 juta = Rp. 75.000,-, ditambah biaya leges sebesar Rp. 27.500,-;
  - c. Perusahaan berukuran besar dengan modal di atas Rp. 500 juta = IDR 200.000,- ditambah biaya leges sebesar Rp. 27.500,-.
- Selain itu, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya tidak resmi sebesar Rp. 100.000,- atau dibawah itu (untuk perusahaan berukuran kecil).

2. Sesuai Peraturan Daerah No. 10/2002, untuk mendapatkan TDP, pemohon wajib melampirkan dokumen-dokumen berikut ini bersama dengan formulir permohonan:
  - a. Salinan akta pendirian;
  - b. Salinan surat keterangan status badan hukum perusahaan;
  - c. Surat Izin Tempat Usaha (SITU);
  - d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
  - e. Salinan kartu identitas seluruh anggota direksi;
  - f. Izin-izin teknis;

Daftar tarif TDP berdasarkan Peraturan Daerah No. 10/2002 adalah sebagai berikut:

- a. Perusahaan Asing: Rp. 1.000.000,-
- b. Perseroan terbatas (PT): Rp. 250.000,-
- c. CV atau firma (FA) : Rp. 75.000,-
- d. Bidang Usaha lainnya (BUL):Rp. 50.000,-
- e. Usaha Perorangan (PO) : Rp. 10.000,-
- f. Koperasi : Rp. 5.000,-

Biaya resmi untuk TDP bagi perseroan terbatas adalah Rp. 250.000,- ditambah biaya materai dan biaya lain-lain sebesar Rp. 50.000,-.

### Prosedur 8\*. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja Melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi yang umumnya berkisar antara Rp. 50.000 hingga Rp.500.000,-. Besar biaya dapat bergantung pada jumlah halaman dalam Kontrak Kerja (KK) dan Standar Operasi Prosedur (SOP) perusahaan.

### Prosedur 9\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Melengkapi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;

- Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
- Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENDIRIKAN USAHA

### Semarang, Jawa Tengah

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)  
 Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-  
 Data hingga bulan: Agustus 2009

#### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

#### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 3.520.000,- (biaya notaris)

**Ulasan :** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian standar bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris untuk berikut ini: Pengecekan Nama, Penyusunan dan Persetujuan Akta dan Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya tergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien.

Biaya-biaya untuk akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

#### Prosedur 3. Memperoleh surat keterangan domisili dari Kantor Kelurahan

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Surat keterangan ini dikeluarkan oleh kepala kelurahan (Lurah) dimana perusahaan berkedudukan atau oleh manajemen gedung apabila ruangan kantor yang dipergunakan perusahaan merupakan ruangan yang disewa. Formulir permohonan surat keterangan domisili harus memuat keterangan mengenai nomor dan tanggal akta pendirian berikut dengan nama notaris, dengan melampirkan salinan akta yang telah ditandatangani.

#### Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas jasa hukum ke kas negara melalui bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007).

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

#### Prosedur 5. Mengajukan permohonan untuk memperoleh persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** Rp. 1.580.000,- (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 - TBNRI)

**Ulasan:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyiapkan akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

- Permohonan harus diajukan tidak lebih dari 60 hari sejak tanggal akta;
- Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
- Empat belas hari setelah memenuhi persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan mengeluarkan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
- Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
- Depkumham akan mengumumkan akta pendirian dalam Tambahan Berita Negara - TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya surat keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara bukan pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

#### Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu

NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi (sekitar Rp. 50.000,-).

### Prosedur 7. Mengajukan permohonan Izin Gangguan (Hinder Ordinantie- HO) dari kantor Suku Dinas Tata Kota

**Waktu:** 14 hari

**Biaya:** Rp. 500.000 (biaya resmi tergantung pada lokasi usaha)

**Ulasan:** Izin gangguan (HO) bersifat wajib bagi perusahaan yang membuka kantor mereka diluar kawasan industri. Tujuan HO adalah untuk memastikan bahwa usaha/kantor tidak menyalahi peraturan tata kota setempat.

### Prosedur 8. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) di Kantor Pelayanan Terpadu

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

1. Anggaran dasar;
2. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
3. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
4. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.

Berdasarkan Peraturan Daerah, waktu resmi untuk mendapatkan SIUP adalah 5 hari. Walaupun tidak terdapat biaya resmi, ada kemungkinan pemohon dikenakan biaya administrasi tidak resmi yang berkisar antara Rp. 30.000,- hingga Rp. 50.000,-.

### Prosedur 9\*. Mengajukan permohonan untuk memperoleh Tanda Daftar Perusahaan/TDP (Departemen Perdagangan) di Kantor Layanan Terpadu

**Waktu:** 10 hari

**Biaya:** Rp. 100.000,- (biaya resmi)

**Ulasan:** Untuk mendapatkan sertifikat TDP, permohonan wajib melampirkan:

1. Bukti status badan hukum perusahaan;
2. Akta pendirian;
3. Izin usaha.

Berdasarkan Peraturan Daerah, waktu maksimum untuk mendapatkan TDP adalah 14 hari. Dalam prakteknya, sertifikat TDP dapat diperoleh dalam 10-12 hari.

### Prosedur 10\*. Mendaftarkan diri pada Departemen Tenaga kerja Melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker, sesuai dengan Peraturan Walikota. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pengambilan surat keterangan pendaftaran resmi dilakukan secara langsung oleh Pemohon.

### Prosedur 11\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan

terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah dirubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENDIRIKAN USAHA

### Surabaya, Jawa Timur

*Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)*

*Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 4.520.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: Pengecekan Nama, Penyusunan dan Persetujuan Akta, dan Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Pada prakteknya, biaya tergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien.

Biaya-biaya untuk akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

### Prosedur 3. Memperoleh surat keterangan domisili dari kantor Kelurahan setempat

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Surat keterangan ini dikeluarkan oleh kepala kelurahan (Lurah) dimana perusahaan berkedudukan atau oleh manajemen gedung apabila ruangan kantor yang dipergunakan perusahaan merupakan ruangan yang disewa. Formulir permohonan surat keterangan domisili harus memuat keterangan mengenai nomor dan tanggal akta pendirian berikut dengan nama notaris, dengan melampirkan salinan akta yang telah ditandatangani.

Terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi yang berkisar antara Rp. 100.000,- hingga Rp. 500.000,-.

### Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas jasa hukum ke kas negara melalui bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007)

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

### Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyiapkan akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan tidak lebih dari 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya surat keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

### Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang

dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima permohonanan permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Dalam prakteknya, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya tidak resmi yang berkisar antara Rp. 50.000,- hingga Rp. 100.000,-.

### Prosedur 7. Mengajukan permohonan untuk Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) di Suku Dinas Perdagangan dan Industri

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp.100.000,- (biaya resmi dari perusahaan kecil)

**Ulasan:** Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

1. Anggaran dasar;
2. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
3. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
4. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.

Sesuai Peraturan Daerah No. 3/2002, waktu keseluruhan yang dibutuhkan untuk memproses SIUP adalah minimum 5 hari setelah menyerahkan permohonan lengkap.

Biaya yang dikenakan untuk permohonan SIUP bergantung pada besar ukuran perusahaan dan modal awal usaha:

1. Perusahaan kecil: Rp. 100.000,-;
2. Perusahaan menengah: Rp.150.000,-;
3. Perusahaan besar: Rp. 300.000,-.

### Prosedur 8\*. Pendaftaran pada Kantor Daftar Perusahaan (Departemen Perdagangan) dan memperoleh sertifikat Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Suku Dinas Perindustrian dan Perdagangan

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 100.000,- (biaya resmi untuk perusahaan kecil)

**Ulasan:** Sesuai Peraturan Kepala Suku Dinas Perdagangan dan Industri, proses untuk memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) harus dirampungkan selambat-lambatnya 10 hari kerja sejak diterimanya permohonan lengkap dari pemohon. Dalam prakteknya, Pemohon membutuhkan 7 hari untuk memperoleh sertifikat TDP.

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 3/2002, biaya untuk TDP dihitung berdasarkan besarnya ukuran perusahaan (modal awal).

### Prosedur 9\*. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja pada Disnaker setempat

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

### Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan

terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENDIRIKAN USAHA

**Surakarta, Jawa Tengah**

*Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)  
Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-  
Data hingga bulan: Agustus 2009*

**Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia**

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

**Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris**

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 3.520.000,- (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: Pengecekan Nama, Penyusunan dan Persetujuan Akta, dan Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya tergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien.

Biaya-biaya untuk akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

**Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas jasa hukum ke kas negara melalui bank**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007)

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

**Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian**

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyiapkan akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan tidak lebih dari 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Depkumham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya surat keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

**Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

### Prosedur 6. Mengajukan permohonan izin Gangguan (Hinder Ordinantie- HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan sertifikat pendaftaran usaha (Tanda Daftar Perusahaan - TDP) di Unit Pelayanan Terpadu

**Waktu:** 6 hari

**Biaya:** Rp. 900.000,- (Rp. 200.000,- untuk HO + Rp. 200.000,- untuk SIUP + Rp. 500.000,- untuk TDP)

**Ulasan:** Pengajuan permohonan untuk HO, SIUP dan TDP dapat dilakukan secara bersamaan, di satu loket, pada satu petugas di kantor pelayanan terpadu. Pemohon menyerahkan formulir permohonan untuk masing-masing izin, berikut dengan dokumen-dokumen persyaratan yang harus dipenuhi, menerima bukti tanda terima permohonan, dan melakukan pembayaran biaya resmi. Setelah melalui proses verifikasi, izin-izin tersebut dikeluarkan. Peraturan Daerah menetapkan batas waktu 7 hari untuk menerbitkan izin-izin tersebut.

- HO: Pemohon dipersyaratkan untuk memperoleh surat pernyataan tidak keberatan dari para tetangga. Setelah diterimanya permohonan yang lengkap, petugas Unit Pelayanan Terpadu melakukan proses verifikasi terhadap dokumen-dokumen tersebut. Kemudian, UPT secara internal akan berkoordinasi dengan badan teknis (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) untuk melakukan pemeriksaan lapangan 2 hari sejak menerima permohonan. Kehadiran pengusaha selama proses pemeriksaan ini tidak diperlukan. Biaya resmi dihitung berdasarkan sejumlah faktor seperti: ruang usaha, ukuran perusahaan, dan lokasi usaha.
- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:
  - Anggaran dasar;
  - Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
  - Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
  - Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan. Biaya resmi dihitung berdasarkan sejumlah faktor seperti: lokasi usaha, ruang kantor, akses ke jalan utama, modal awal, tenaga kerja (jumlah karyawan). Untuk PT berukuran kecil, biayanya adalah Rp. 200.000,-.
- Berdasarkan Peraturan Daerah No.5/2003 tentang Pendaftaran Usaha, biaya resmi untuk TDP bagi PT kecil adalah Rp. 200.000,-. Namun demikian, dalam praktek, biaya yang dikenakan adalah Rp. 500.000,- berdasarkan aturan Unit Pelayanan Terpadu Surakarta.

### Prosedur 7\*. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja Melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi yang berkisar antara Rp. 50.000,- hingga Rp. 100.000,-.

### Prosedur 8\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

- Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
- Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
- Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENDIRIKAN USAHA

### Yogyakarta, DI Yogyakarta

*Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)*

*Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

### Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan dan pemesanan nama perusahaan)

**Ulasan:** Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

### Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 3.020.000 (biaya notaris)

**Ulasan:** Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian standar bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris untuk berikut ini: Pengecekan Nama, Penyusunan dan Persetujuan Akta dan Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Pada prakteknya, biaya tergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien.

Biaya-biaya untuk akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

### Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas jasa hukum ke kas negara melalui bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 200.000,- (biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 19/2007)

**Ulasan:** Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

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. 19/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 75/2005 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

### Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** 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 - TBNRI)

**Ulasan:** Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyiapkan akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan Permohonan harus diajukan tidak lebih dari 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampainya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Depkumham, asli surat permohonan permohonan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Empat belas hari setelah memenuhi persyaratan-persyaratan diatas, Depkumham akan mengeluarkan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Depkumham akan mengumumkan akta pendirian dalam Tambahan Berita Negara - TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya surat keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara bukan pajak (PNBP) untuk Depkumham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Depkumham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Depkumham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir.

### Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

### Prosedur 6. Mengajukan permohonan izin Gangguan (Hinder Ordinantie- HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan sertifikat pendaftaran usaha (Tanda Daftar Perusahaan - TDP) di Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 1.062.500,- (untuk HO- lihat ulasan)

**Ulasan:** Pengajuan permohonan untuk HO, SIUP dan TDP dapat dilakukan secara bersamaan, di satu loket, melalui satu petugas di unit pelayanan terpadu satu atap.

1. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

- a. Anggaran dasar.
  - b. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan.
  - c. Nomor pokok wajib pajak (NPWP).
  - d. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.
- Peraturan Daerah No. 5/2009 tentang "Retribusi untuk SIUP/TDP" menetapkan bahwa proses pengurusan SIUP/TDP tidak dikenakan biaya resmi. Biaya resmi hanya dikenakan hanya untuk perpanjangan SIUP dan TDP.

2. Berdasarkan Peraturan Daerah No. 7/1999, tentang HO, komponen biaya untuk HO adalah:

- a. Indeks lingkungan;
- b. Indeks lokasi;
- c. Indeks ukuran dari gangguan;
- d. Area ruang usaha.

Biaya untuk mendapatkan HO dihitung berdasarkan formula berikut ini: area ruang usaha x tarif x [(30% x indeks lingkungan) + (20% x indeks lokasi) + (50% x indeks ukuran gangguan)].

Daftar biaya untuk tarif ruang usaha adalah:

- A. Ruang usaha sampai dengan 100 meter persegi = Rp. 2.000/ meter persegi;
- B. Ruang usaha lebih dari 100 meter persegi = menerapkan tarif sebagaimana diatas, ditambah perhitungan tarif untuk sisa luas bidang ruang usaha lainnya sebagai berikut:
  - a. diatas 100 meter persegi hingga 500 meter persegi = Rp. 1.500,-/meter persegi;
  - b. diatas 500 meter persegi hingga 1.000 meter persegi = Rp. 1.000,-/meter persegi;
  - c. diatas 1.000 meter persegi = Rp. 500,-/ meter persegi.

Daftar biaya untuk ketiga indeks tersebut adalah:

- A. Indeks Lingkungan (bobot 30%):
  - a. Area Khusus: 1,2;
  - b. Area Pendidikan: 1,1;
  - c. Area Pemukiman: 1,0;
  - d. Area Perkantoran: 0,9;
  - e. Area Perdagangan/Pariwisata: 0,8;
- B. Indeks Lokasi (bobot 20%):
  - a. Lingkungan jalanan: 1,2;
  - b. Jalanan setempat: 1,0;
  - c. Jalan Penghubung: 0,9;
  - d. Jalan Arteri: 0,8;
- C. Indeks gangguan (bobot 50%):
  - a. Besar: 1,2;
  - b. Menengah: 1,0;
  - c. Kecil: 0,8.

Contohnya, untuk bidang ruang usaha seluas 250 meter persegi yang berlokasi di area “Perdagangan/Pariwisata”, di “jalan penghubung”, dengan “gangguan kecil”, biaya untuk mendapatkan HO adalah sebagai berikut:

- A. Untuk bidang ruang usaha yang memiliki luas hingga 100 meter persegi:  $100 \text{ meter persegi} \times \text{Rp. } 2.000,- \times (0,8 + 0,9 + 0,8) = \text{Rp. } 500.000,-;$
  - B. Untuk luas bidang ruang usaha selebihnya, dengan luas hingga 250 meter persegi =  $150 \text{ meter persegi} \times \text{Rp. } 1.500,- \times (0,8 + 0,9 + 0,8) = \text{Rp. } 562.500;$
  - C. Total biaya =  $\text{Rp. } 500.000,- + \text{Rp. } 562.500,- = \text{Rp. } 1.062.500,-.$
- Umumnya, pemohon akan memberikan sumbangan sukarela (sekitar Rp. 50.000,- hingga Rp.100.000) untuk kelompok-kelompok masyarakat di lingkungan tersebut.

### Prosedur 7\*. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja melalui Disnaker setempat

**Waktu:** 6 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Departemen Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Untuk perusahaan yang mempekerjakan kurang dari 50 pegawai, proses verifikasi dilakukan di tempat secara langsung.

Sesuai Peraturan Daerah baru, waktu resmi untuk merampungkan proses pendaftaran ini di Yogyakarta adalah 6 hari.

### Prosedur 8\*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Menurut ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau perseorangan yang mempekerjakan 10 pegawai atau lebih atau membayar upah bulanan sekurang-kurangnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulainya perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web [www.jamsostek.go.id](http://www.jamsostek.go.id) atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke data base Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah dirubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### DAFTAR PROSEDUR

## Mengurus izin-izin mendirikan bangunan

### Balikpapan, Kalimantan Timur

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*

*Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

#### Prosedur 1. Permohonan untuk memperoleh izin prinsip/izin lokasi dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T)

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Di kota Balikpapan, terdapat tim teknis yang bertanggungjawab atas pengurusan izin lokasi. Tim tersebut beranggotakan perwakilan dari sejumlah instansi: Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T), Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Daerah (Bapedalda), Dinas Penataan dan Kota dan Pemukiman (DPKP), Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Perhubungan, kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), kantor Pemadam Kebakaran dan Dinas Kesehatan.

#### Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari tim teknis BPMP2T

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

#### Prosedur 3. Memperoleh izin lokasi dari BPMP2T

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

#### Prosedur 4. Memperoleh surat pernyataan bahwa tanah bebas sengketa dari kantor kabupaten, Badan Pertanahan Nasional (BPN)

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 125.000,-

**Ulasan:** Perusahaan wajib memperoleh surat keterangan bahwa status kepemilikan tanah yang bersangkutan tidak sedang dalam sengketa. Surat keterangan ini diterbitkan oleh Kantor Pertanahan di wilayah dimana gudang berkedudukan.

#### Prosedur 5. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari BPMP2T

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** Rp. 7.000.000,- (koefisien luas permukaan lantai x koefisien tingkat bangunan x koefisien tujuan penggunaan bangunan x koefisien konstruksi bangunan x tarif bangunan)

**Ulasan:** BuildCo mengajukan formulir permohonan ke Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T). Untuk gudang komersil, waktu rata-rata yang dibutuhkan untuk memperoleh IMB tersebut adalah 21 hari. Proses ini diatur dalam Peraturan Daerah No. 4/2000. Dokumen-dokumen yang harus dilampirkan adalah:

- a. Surat Izin prinsip dari BPMP2T;
- b. Surat pernyataan tanah bebas sengketa;
- c. Salinan kartu identitas.

#### Prosedur 6. Melakukan pendaftaran pada kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

**Waktu:** 11 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- b. Salinan sertifikat tanah;
- c. Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.



**Prosedur 7. Melakukan pendaftaran bangunan gudang ke Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T)**

**Waktu:** 9 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Setelah kegiatan konstruksi bangunan rampung dilakukan, BuildCo mengajukan permohonan pendaftaran bangunan gudang ke Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T).

**Prosedur 8\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara**

**Waktu:** 90 hari

**Biaya:** Rp. 20.000.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

**Prosedur 9\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah**

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 7.000.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

**Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)**

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Rp. 500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

**Banda Aceh, Nanggroe Aceh Darussalam**

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*

*Nilai gudang: US\$ 436,483 =Rp. 4.552.100.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

**Prosedur 1. Memperoleh izin prinsip dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 1.500.000,-

**Prosedur 2. Memperoleh izin lokasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 3. Memperoleh uraian rencana proyek yang akan dibangun dengan peta lokasi tanah dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 4. Memperoleh surat persetujuan pemanfaatan ruang dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 5. Memperoleh konfirmasi mengenai kesesuaian proyek yang akan dibangun dengan rencana fasilitas jalan yang telah ada atau yang akan dibangun melalui Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 6. Memperoleh surat pernyataan dan peta rencana kota dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 7 hari

**Biaya:** Rp. 500.000,-

**Prosedur 7. Memperoleh penilaian gambar Rancangan Arsitektur Bangunan dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 33 hari

**Biaya:** Rp. 1.500.000,-

**Ulasan:** Dinas Tata Kota (DTK) akan memastikan status dan kesesuaian gambar rancangan arsitektur dengan ketentuan yang berlaku.

**Prosedur 8. Memperoleh surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa dari Kepala Desa/Lurah setempat**

**Waktu:** 14 hari

**Biaya:** Rp. 150.000,-

**Ulasan:** Perusahaan wajib memperoleh surat pernyataan yang menjelaskan bahwa hak kepemilikan tanah tidak sedang dipersengketakan.

**Prosedur 9. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 26 hari

**Biaya:** Rp. 15.851.063,- ((tarif untuk lantai pertama Rp. 9.750,- X luas lantai pertama 650,3 meter persegi) + (tarif untuk lantai kedua Rp. 14.625,- X luas lantai kedua 650,3 meter persegi))

**Ulasan:** Prosedur ini diatur dalam Peraturan Daerah No.11/2003 tentang Retribusi untuk Izin Mendirikan Bangunan, dan Peraturan Walikota No. 229/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Rata-rata proses ini dapat dirampungkan dalam waktu 26 hari. Pihak pembangun perlu menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini untuk memproses permohonan izin:

- Formulir permohonan yang ditujukan kepada KPPTSP, yang telah dilengkapi dan ditanda tangani diatas materai oleh pemohon dan diketahui oleh kepala desa (geuchik);
- Salinan kartu identitas pemohon;
- Salinan Sertifikat Tanah dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Banda Aceh;
- Surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa dari Lurah;
- Surat pernyataan bahwa rencana pembangunan tidak bertentangan dengan rencana pelebaran jalan (khususnya untuk bangunan gudang komersial);
- Peta lokasi bangunan dan spesifikasi teknis bangunan yang disusun oleh pihak perencana/konsultan.

**Prosedur 10. Memperoleh laporan pelaksanaan pembangunan tentang selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 11. Melakukan Pendaftaran pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

**Prosedur 12\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara**

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 6.500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan pembangun memberitahukan Manajer Industri bahwa gudang ini telah siap untuk memperoleh sambungan-sambungan utilitas/fasilitas umum.

### Prosedur 13\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

**Waktu:** 20 hari

**Biaya:** Rp. 1.500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan pembangun memberitahukan Manajer Industri bahwa gudang ini telah siap untuk memperoleh sambungan-sambungan utilitas/fasilitas umum.

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

**Waktu:** 60 hari

**Biaya:** Rp. 500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan pembangun memberitahukan Manajer Industri bahwa gudang ini telah siap untuk memperoleh sambungan-sambungan utilitas/fasilitas umum.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

### **Bandung, Jawa Barat**

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*

*Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

### Prosedur 1. Pendaftaran permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPPT)

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** BuildCo wajib melampirkan dokumen-dokumen berikut ini pada saat mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan:

- Formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan anggaran dasar perusahaan;
- Surat pernyataan/persetujuan penggunaan tanah bagi pemohon yang bukan merupakan pemilik tanah;
- Surat kuasa;
- IPPT – Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah;
- Gambar rancangan arsitektur bangunan gudang dengan skala 1 : 100 (4 salinan);
- Dua salinan gambar teknis dan perhitungan struktur baja bangunan jika bangunan gudang lebih dari 1 lantai;
- Gambar teknis instalasi listrik, air bersih, saluran pembuangan limbah, dll;
- Salinan kartu identitas;
- Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun terakhir.

Setelah semua dokumen persyaratan diserahkan ke Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPPT), petugas BPMPPT yang bertugas akan memeriksa kelengkapan dokumen dan mendaftarkan permohonan tersebut. Selain itu, perlu dilakukan kunjungan lapangan oleh Tim Teknis IMB yang terdiri dari perwakilan sejumlah instansi terkait.

### Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari tim teknis IMB

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

### Prosedur 3. Melakukan pembayaran untuk biaya perolehan izin mendirikan bangunan (IMB) melalui bank swasta

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 15.594.194,- (luas bangunan 3.600 meter persegi x tarif dasar Rp. 1.100.000,- x koefisien 1,09 x 1%)

**Ulasan:** Peraturan yang terkait adalah Peraturan Daerah No.14/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, Peraturan Daerah No. 24/1998 tentang retribusi izin mendirikan bangunan, dan Keputusan Walikota No. 640/Kep.554-Huk/2004 tentang tarif dasar bangunan. Formula penghitungan biayanya adalah: luas bangunan x tarif dasar x koefisien (untuk bangunan 2 lantai koefisiennya adalah 1,09) x 1%. Tarif dasar adalah Rp. 1.100.000,- dengan demikian biaya izin mendirikan bangunan adalah 1.300,6 m<sup>2</sup> x Rp. 1.100.000,- x 1,09 x 1% = Rp. 15.594.194,-.

### Prosedur 4. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPPT)

**Waktu:** 24 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

### Prosedur 5. Melakukan pendaftaran pada kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

**Waktu:** 11 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

### Prosedur 6. Mengajukan permohonan untuk mendaftarkan bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Setelah pemohon menyerahkan formulir berikut dokumen-dokumen yang dipersyaratkan, pada hari berikutnya pihak yang berwajib akan melakukan inspeksi. BPMPPT mengeluarkan perintah untuk menjalankan inspeksi tersebut yang akan dilaksanakan oleh Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya.

### Prosedur 7. Menjalani inspeksi dalam rangka pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

### Prosedur 8. Mendaftarkan bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan setempat

**Waktu:** 32 hari

**Biaya:** Rp. 1.950.900,- (luas bangunan 1.300,6 meter persegi x indeks lokasi (3) x tarif dasar Rp. 500,-)

**Ulasan:** Pemohon menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan kepada Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPPT) dan menanti penerbitan sertifikat pendaftaran. Proses ini rata-rata menghabiskan waktu 32 hari. Pihak pembangun perlu menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini:

- Formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Peta lokasi bangunan gudang;
- Salinan kartu identitas pemohon;
- SIUP – Surat Izin Usaha Perdagangan;
- Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
- NPWP- Nomor Pokok Wajib Pajak Pemohon/Perusahaan;
- HO (Izin Gangguan);
- Berita acara pemeriksaan lokasi.

### Prosedur 9\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara

**Waktu:** 16 hari

**Biaya:** Rp. 11.550.000,- (biaya koneksi/sambungan Rp. 5.145.000,- + uang jaminan Rp. 2.087.400,- + biaya konsultasi Rp. 2.940.000,- + biaya inspeksi jaringan Rp. 1.377.600,-)

### Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

**Waktu:** 11 hari

**Biaya:** Rp. 1.842.500,- (biaya koneksi/sambungan + 10% dari biaya pembangunan + biaya-biaya lainnya)

**Ulasan:** Biaya memperoleh sambungan saluran pembuangan limbah adalah Rp. 75.000,- hingga Rp.100.000,- ditambah 10 persen dari biaya pembangunan. Jika terdapat pekerjaan pembangunan jalan, maka akan ada biaya-biaya tambahan.

**Prosedur 11\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)**

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 330.000,-

**Ulasan:** Biaya ini termasuk 200 meter kabel telepon, dan Rp. 8.000,- per meter untuk biaya kabel tambahan.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

**Denpasar, Bali**

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*

*Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

**Prosedur 1. Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota dan Bangunan**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diajukan melalui pusat layanan terpadu yang diselenggarakan oleh Dinas Perizinan. Pemohon melengkapi formulir dan persyaratan-persyaratan yang diuraikan di bawah, kemudian menyerahkannya ke bagian informasi pusat layanan terpadu tersebut. Dokumen-dokumen tersebut akan diperiksa dan bila dokumen yang dipersyaratkan dinilai telah lengkap dan benar maka akan dilakukan kunjungan lapangan (proses mana akan diikuti oleh berbagai instansi). Sekiranya semua persyaratan dipandang telah dipenuhi, pemerintah akan mengeluarkan Surat Izin Membangun (SIM). Prosedur ini diatur dalam Peraturan Daerah No. 6/2001 dan Keputusan Walikota Denpasar No. 803/1997. Dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam prosedur ini adalah:

- a. Formulir permohonan IMB;
- b. Salinan kartu identitas;
- c. Salinan bukti kepemilikan tanah;
- d. Surat-surat pengantar/surat penyanggah;
- e. Dua salinan gambar rencana bangunan;
- f. Salinan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan;
- g. Rencana upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan (UKL/UPL).

**Prosedur 2. Memperoleh surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa dari Kantor Pertanahan**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Perusahaan wajib memperoleh surat keterangan bahwa status kepemilikan tanah yang bersangkutan tidak sedang dalam sengketa.

**Prosedur 3. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Kota dan Bangunan**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 4. Memperoleh rencana upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan (UKL/UPL) dari Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Daerah (Bapedalda)**

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** Rp. 15.000.000,-

**Ulasan:** Perkiraan akan diberikan oleh konsultan lokal. Penyusunan perencanaan dampak lingkungan ini tidak menggunakan pendekatan berbasis risiko. Dengan demikian, biayanya cukup tinggi tanpa mempertimbangkan karakteristik bangunan yang akan didirikan.

**Prosedur 5. Melakukan pembayaran biaya izin mendirikan bangunan melalui bank swasta**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 7.959.672,- (wilayah konstruksi 1.300,6 m2 x perkiraan nilai konstruksi Rp. 510.000,- x 1,2%)

**Ulasan:** BuildCo melakukan pembayaran biaya permohonan melalui bank swasta sebelum memperoleh izin mendirikan bangunan.

**Prosedur 6. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota dan Bangunan**

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya (pembayaran dilakukan pada prosedur 5)

**Prosedur 7. Menyampaikan pemberitahuan kepada Dinas Tata Kota dan Bangunan mengenai kemajuan pelaksanaan pembangunan**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Semasa proses pelaksanaan pembangunan, setelah pekerjaan persiapan rampung dilakukan, pemohon wajib melapor kepada Dinas Tata Kota dan Bangunan selambat-lambatnya dalam kurun waktu 24 jam dan Dinas Tata Kota dan Bangunan kemudian akan melakukan inspeksi (Peraturan Daerah No. 6/2001)

**Prosedur 8. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Kota dan Bangunan**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Setelah kegiatan pembangunan gudang selesai dilakukan, pemohon wajib menyampaikan laporan kepada Dinas Tata Kota dan Bangunan.

**Prosedur 9. Melakukan pendaftaran pada kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

**Waktu:** 25 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- b. Salinan sertifikat tanah;
- c. Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

**Prosedur 10. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan setempat**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 11\*. permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara**

**Waktu:** 20 hari

**Biaya:** Rp. 12.500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

**Prosedur 12\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah**

**Waktu:** 14 hari

**Biaya:** Rp. 2.500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

### Prosedur 13\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan untuk telepon dengan PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

**Waktu:** 25 hari

**Biaya:** Rp. 500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

##### Jakarta, DKI Jakarta

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*

*Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

### Prosedur 1. Mengajukan permohonan izin prinsip dari Dinas Tata Ruang

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 1.482.000,- (Biaya pengukuran tanah + peta+ KRK + RTL B + biaya pemasangan patok tanah)

**Ulasan:** Biaya keseluruhan untuk memperoleh izin prinsip adalah Rp. 1.482.000,- sesuai dengan Pasal 123 dari Peraturan Daerah (Perda) No. 1/2006.

Berikut perhitungan rincinya:

- Biaya pengukuran tanah (berdasarkan sertifikat tanah, seluas 500 -1.000 meter persegi) sebesar Rp. 750.000,-;
- Biaya cetak peta (dengan skala 1:10.000) sebesar Rp. 1.000,-/lembar x 12 salinan, dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 12.000,-;
- Biaya KRK untuk rencana penggunaan tanah bagi pembangunan gudang (Karya pergudangan) untuk tanah yang memiliki luas hingga 1.000 meter persegi sebesar Rp. 40.000,-;
- Biaya RTL B untuk perencanaan pembangunan gudang sebesar Rp. 40.000 per 100 meter persegi, dengan demikian biaya keseluruhan untuk RTL B adalah sebesar: Rp. 40.000,00 x 13 (berdasarkan luas permukaan lantai 1.300,6 meter persegi) = Rp. 520.000,-;
- Biaya pemasangan patok tanah untuk keperluan perencanaan kota (pematokan penerapan rencana kota) sebesar Rp. 80.000,- x 2 (karena luas bangunan melampaui 1.000 meter persegi), atau mencapai jumlah keseluruhan sebesar Rp. 160.000,-.

### Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Ruang

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Dinas Tata Ruang akan melakukan inspeksi lapangan untuk memastikan bahwa permohonan yang diajukan oleh pihak pembangun telah memenuhi persyaratan.

### Prosedur 3. Memperoleh izin prinsip dari Dinas Tata Ruang

**Waktu:** 20 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Setelah inspeksi, permohonan diteruskan ke berbagai divisi didalam Dinas Zoning untuk disetujui. Petugas lokasi, petugas jalanan, dan petugas arsitektur perlu menyetujui permohonan tersebut. Setelah prosedur internal selesai, pembangun akan diberitahukan (melalui telepon, pos, ataupun secara elektronik) bahwa surat pra-persetujuan sudah dapat diambil. Surat tersebut sudah termasuk dokumen-dokumen yang didaftarkan pada prosedur 1.

### Prosedur 4\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh salinan sertifikat kepemilikan tanah yang telah dilegalisasi oleh notaris

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** BuildCo perlu memperoleh legalisasi atas salinan sertifikat Kepemilikan Tanah dari notaris sebelum mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

### Prosedur 5. Mengajukan permohonan dan menyusun rencana upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL)

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 15.000.000,-

**Ulasan:** BuildCo mempekerjakan konsultan eksternal yang akan menyusun rencana upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL). Jika hal ini telah selesai disusun, maka BuildCo akan mengajukan dokumen-dokumen tersebut untuk persetujuan Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah (BPLHD) Provinsi DKI Jakarta.

### Prosedur 6. Mengajukan dan memperoleh persetujuan atas rencana upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL)

**Waktu:** 10 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Dasar hukum untuk prosedur ini adalah:

- Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76 Tahun 2000, Pasal 2 ayat (2) b;
- Peraturan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) No. 21 Tahun 2009, Lampiran I huruf I.b.

### Prosedur 7. Mengajukan permohonan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** Rp. 9.104.200 (luas wilayah pembangunan x Rp. 7.000,-)

**Ulasan:** Setelah pemohon melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan (sepaimana diuraikan di bawah) dan mengajukan permohonan, kantor pelayanan akan melakukan proses pemeriksaan. Sekiranya tanah di mana gudang akan dibangun merupakan lahan kosong, maka perwakilan dari BuildCo tidak perlu hadir selama proses pemeriksaan tersebut. Petugas kantor pelayanan hanya akan memastikan bahwa tanah tersebut memang merupakan lahan kosong.

Dasar hukum dari prosedur ini adalah:

- Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76 /2000, Pasal 2 ayat (2) b;
- Peraturan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) No. 21 /2009, Lampiran I huruf I.b;
- Dasar hukum berkenaan dengan waktu yang dibutuhkan untuk merampungkan proses ini yaitu 14 hari kerja (21 hari kalender) adalah Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 85/2006, Pasal 11;
- Menurut Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 /2006 tentang Retribusi Daerah, formula untuk memperhitungkan biaya perizinan ini adalah Rp. 7.000,- per meter persegi. Mengingat bahwa menurut asumsi yang dipergunakan dalam studi kasus gudang yang akan dibangun memiliki luas 1.300,6 meter persegi, maka biayanya adalah  $7.000 * 1.300,6 = Rp. 9.104.200,-$ .

Dokumen-dokumen persyaratan untuk proses ini adalah:

- Salinan Kartu Identitas;
- Salinan Sertifikat Tanah (yang telah dilegalisasi oleh notaris);
- KRK dan RTL B dari Dinas Tata Ruang (tercantum dalam Izin Prinsip);
- Cetakbiru Rancangan Bangun (Arsitektur, Konstruksi dan instalasi) untuk bangunan gudang yang akan didirikan;
- Salinan izin untuk beroperasi sebagai perencana gedung;
- Surat pernyataan kepemilikan yang tidak dipersengketakan atas tanah untuk mana permohonan IMB sedang diajukan;
- Anggaran Dasar Perusahaan;
- Formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Tanda terima untuk UKL-UPL atau rekomendasi UKL-UPL dari BPLHD.

### Prosedur 8. Mengajukan permohonan dan memperoleh laporan selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

**Waktu:** 28 hari

**Biaya:** Rp. 62.500,-

**Ulasan:** Laporan selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan persyaratan pendahuluan yang harus dipenuhi untuk memperoleh izin penggunaan bangunan (IPB). Pihak yang menerbitkan laporan resmi tentang selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan adalah Direktur Pengawas, yang dapat berupa orang perorangan, sekelompok tenaga ahli, atau badan yang ditunjuk oleh pihak pemilik proyek untuk mengawasi pelaksanaan pembangunan. Orang perorangan atau kelompok tenaga ahli tersebut harus merupakan pihak yang independen dari BuildCo dan bukan merupakan karyawan dari perusahaan tersebut.

**Prosedur 9. Memperoleh Izin Penggunaan Bangunan (IPB)**

**Waktu:** 49 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** BuildCo harus menyampaikan dokumen-dokumen berikut ini kepada Dinas Tata Ruang:

- a. Gambar rancang bangunan;
- b. Salinan IMB (Izin Mendirikan Bangunan);
- c. Laporan selesainya pelaksanaan pembangunan gudang dari Direktur Pengawas/Konsultan yang ditunjuk oleh BuildCo;
- d. Laporan resmi dari Direktur Pengawas yang terdiri dari (Laporan selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan):
  - Salinan surat penunjukkan kontraktor dari Direktur Pengawas dan Koordinator Direktur Pengawas;
  - Salinan TDR dari kontraktor serta izin kerja Direktur Pengawas;
  - Laporan tahapan pembangunan dari Direktur Pengawas;
  - Surat Pernyataan Koordinator Direktur Pengawas tentang selesainya pelaksanaan pembangunan gudang sesuai dengan izin mendirikan bangunan (IMB).

Dasar hukum untuk prosedur ini adalah:

- a. Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76 /2000, Pasal 9 ayat (4) b;
- b. Peraturan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) No. 21/2009, Lampiran I huruf II b.

**Prosedur 10. Melakukan pendaftaran pada kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

**Waktu:** 11 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Setelah gudang selesai dibangun, BuildCo perlu memperbaharui rekaman informasi di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sekalipun pembaharuan ini seharusnya terselenggara secara otomatis, kebanyakan pihak pembangun melakukan proses pendaftaran ini secara langsung untuk menghindari keterlambatan. Langkah ini sangat penting untuk dilakukan saat pihak pembangun ingin menjual atau menggunakan properti untuk memperoleh pinjaman.

**Prosedur 11. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah, dan Perdagangan setempat**

**Waktu:** 9 hari

**Biaya:** Rp. 100.000,-

**Ulasan:** Perusahaan wajib menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini:

- a. Salinan surat izin usaha perdagangan (SIUP);
- b. Salinan tanda daftar perusahaan (TDP);
- c. Salinan kartu identitas pemilik atau pemegang saham;
- d. Salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- e. Salinan perjanjian sewa gudang (jika gudang disewa);
- f. Salinan izin mendirikan bangunan (IMB);
- g. Salinan peta gudang. Gudang-gudang yang terletak di dermaga milik pribadi, di kawasan berikat, dan yang berdampingan dengan pabrik dikecualikan dari kewajiban untuk melakukan pendaftaran.

Di bawah pemerintahan yang baru, Departemen Perindustrian dan Perdagangan telah dipisah menjadi Departemen Perindustrian dan Departemen Perdagangan. Pendaftaran gudang dilakukan melalui kantor perwakilan daerah untuk Departemen Perdagangan.

**Prosedur 12\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara**

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 12.500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

**Prosedur 13\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah**

**Waktu:** 9 hari

**Biaya:** Rp. 2.000.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

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

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Rp. 500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

**Makassar, Sulawesi Selatan**

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*

*Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

**Prosedur 1. Memperoleh surat pernyataan bahwa tanah bebas sengketa dari dari Lurah**

**Waktu :** 7 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Lurah menerbitkan surat keterangan bahwa tanah tidak dalam sengketa.

**Prosedur 2. Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Persetujuan prinsip tata ruang dan lingkungan hidup di proses secara internal di tingkat suku dinas. Pihak pembangun wajib menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini untuk memperoleh izin tersebut:

- a. Formulir permohonan;
- b. Salinan kartu identitas;
- c. Salinan bukti kepemilikan tanah;
- d. Salinan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) untuk tahun berjalan;
- e. Surat keterangan tanah bebas sengketa dari Lurah setempat
- f. Gambar kerja dan penghitungan konstruksi bangunan yang disusun oleh perencana bangunan yang berlisensi;
- g. Foto pemohon.

**Prosedur 3. Melakukan pembayaran biaya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melalui bank umum**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp.15.210.517,- (wilayah pembangunan x biaya Rp. 11.695,- )

**Prosedur 4. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan**

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya (pembayaran dilakukan pada prosedur 3)

**Prosedur 5. Melakukan pendaftaran pada kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

**Waktu:** 11 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- b. Salinan sertifikat tanah;
- c. Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan

**Prosedur 6. Melakukan pendaftaran bangunan gudang ke Dinas Perindustrian dan Perdagangan setempat****Waktu:** 10 hari**Biaya:** Rp. 650.300,- (wilayah pembangunan x biaya Rp. 500,-)**Ulasan:** Formula ini diatur dalam Peraturan Walikota No. 14/2005**Prosedur 7\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara****Waktu:** 14 hari**Biaya:** Rp. 15.000.000,-**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).**Prosedur 8\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dan saluran pembuangan limbah dari PDAM****Waktu:** 8 hari**Biaya:** Rp. 2.500.000,-**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).**Prosedur 9\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)****Waktu:** 3 hari**Biaya:** Rp. 380.000,-**Ulasan:** Perusahaan pembangun memberitahukan Manajer Industri bahwa gudang ini telah siap untuk memperoleh sambungan-sambungan utilitas/fasilitas umum.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

## MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

**Manado, Sulawesi Utara***Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang**Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp 4.552.100.000,-**Data hingga bulan: Agustus 2009***Prosedur 1. Mengajukan permohonan dan memperoleh Advis Planning dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)****Waktu:** 1 hari**Biaya:** Tidak ada biaya**Ulasan:** Pemohon harus mengunjungi Badan Pelayanan Perizinan Terpadu untuk memperoleh advis planning. Dokumen ini memuat:

- Izin penggunaan tanah;
- Izin mendirikan bangunan;
- Luas bangunan dan jumlah lantai;
- Spesifikasi arsitektur;
- Surat keterangan rencana kota.

**Prosedur 2. Memperoleh surat pernyataan bahwa tanah bebas sengketa dari dari Lurah****Waktu:** 8 hari**Biaya:** Rp. 27.500,-**Ulasan:** Perusahaan harus memperoleh surat keterangan bahwa kepemilikan tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa.**Prosedur 3. Mengajukan permohonan rencana upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan kepada Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda)****Waktu:** 1 hari**Biaya:** Tidak ada biaya**Prosedur 4. Menjalani pemeriksaan dari Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda) setempat****Waktu:** 1 hari**Biaya:** Tidak ada biaya**Prosedur 5. Memperoleh rencana upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan dari Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda) setempat****Waktu:** 8 hari**Biaya:** Rp. 3.500.000,-**Prosedur 6. Memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)****Waktu:** 30 hari**Biaya:** Rp. 23.040.000,- (koefisien klasifikasi jalan x koefisien penggunaan bangunan x nilai bangunan)**Ulasan:** Biaya proses ini diatur dalam Peraturan Daerah No 8 /2001 (pasal 19). Setelah dokumen persyaratan diserahkan, izin diterbitkan rata-rata dalam waktu 30 hari. Pihak pembangun kemudian menyampaikan dokumen-dokumen berikut ini ke Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) untuk dapat memproses perizinan:

- Advis planning;
- Surat keterangan tanah bebas sengketa;
- Rencana upaya pengelolaan lingkungan;
- Salinan kartu identitas.

**Prosedur 7. Mengajukan permohonan laporan resmi selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)****Waktu:** 1 hari**Biaya:** Tidak ada biaya**Prosedur 8. Menjalani pemeriksaan dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)****Waktu:** 1 hari**Biaya:** Tidak ada biaya**Prosedur 9. Memperoleh laporan resmi selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaiannya dengan izin mendirikan bangunan dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)****Waktu:** 30 hari**Biaya:** Rp. 62.500,-**Ulasan:** Laporan selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan merupakan syarat pendahuluan yang harus dipenuhi untuk memperoleh izin penggunaan bangunan (IPB). Tanggungjawab atas prosedur ini ada pada petugas pengawas bangunan dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T).**Prosedur 10. Memperoleh HO (izin gangguan) untuk bangunan gudang dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)****Waktu:** 5 hari**Biaya:** Rp. 1.377.500,- (Rp. 1.350.000,- + Rp. 27.500,- (retribusi daerah))**Ulasan:** BuildCo wajib menyampaikan dokumen-dokumen berikut ini untuk memperoleh izin gangguan:

- Salinan kartu identitas;
- Sertifikat tanah;
- IMB;
- Persetujuan tetangga.

**Prosedur 11. Melakukan pendaftaran pada kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)****Waktu:** 8 hari**Biaya:** Rp. 3.500.000,-**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

**Prosedur 12. Melakukan pendaftaran bangunan gudang ke Dinas Perindustrian dan Perdagangan setempat**

**Waktu:** 1 hari  
**Biaya:** Rp. 601.275,-

**Prosedur 13\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara**

**Waktu:** 8 hari  
**Biaya:** Rp. 7.150.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon)

**Prosedur 14\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dan saluran pembuangan limbah dari PDAM**

**Waktu:** 12 hari  
**Biaya:** Rp. 1.250.000

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon)

**Prosedur 15\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)**

**Waktu:** 4 hari  
**Biaya:** Rp. 500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon)

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

**Palangka Raya, Kalimantan Tengah**

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang  
 Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-  
 Data hingga bulan: Agustus 2009*

**Prosedur 1. Mengajukan permohonan izin prinsip (izin lokasi) dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda)**

**Waktu:** 1 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda)**

**Waktu:** 1 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 3. Memperoleh izin prinsip (izin lokasi) dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda)**

**Waktu:** 6 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 4. Memperoleh surat keterangan tanah bebas sengketa dari Lurah**

**Waktu:** 3 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 5. Memperoleh konfirmasi mengenai kesesuaian proyek yang akan dibangun dengan rencana tata ruang dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda)**

**Waktu:** 8 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 6. Memperoleh rencana upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan dari Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda)**

**Waktu:** 15 hari  
**Biaya:** Rp. 15.000.000,-

**Ulasan:** Perkiraan akan diberikan oleh konsultan lokal. Penyusunan perencanaan dampak lingkungan ini tidak menggunakan pendekatan berbasis risiko. Dengan demikian, biayanya cukup tinggi tanpa mempertimbangkan karakteristik bangunan yang akan didirikan.

**Prosedur 7. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan dari kantor pelayanan terpadu Palangka Raya**

**Waktu:** 21 hari  
**Biaya:** Rp. 3.150.000,- (Rp. 25.000,- x koefisien lebar x koefisien tinggi (jumlah lantai) x koefisien fungsi bangunan x koefisien bangunan/mutu konstruksi x koefisien tata letak bangunan)

**Ulasan:** BuildCo perlu menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini untuk memperoleh izin tersebut:

- a. Izin Prinsip;
- b. Surat keterangan tanah bebas sengketa;
- c. Izin lingkungan;
- d. Surat persetujuan pemanfaatan ruang;
- e. Salinan kartu identitas.

**Prosedur 8. Memperoleh sertifikat Tanda Daftar Gudang dari Dinas Pekerjaan Umum**

**Waktu:** 3 hari  
**Biaya:** Rp. 100.000,-

**Ulasan:** Laporan selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan merupakan persyaratan yang wajib dipenuhi di Palangka Raya.

**Prosedur 9. Melakukan pendaftaran ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

**Waktu:** 8 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- b. Salinan sertifikat tanah;
- c. Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

**Prosedur 10\*. permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara**

**Time:** 8 hari  
**Cost:** Rp. 12.500.000,-

**Ulasan:** Biaya untuk prosedur ini mencakup retribusi dan meteran penggunaan listrik. Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap memperoleh sambungan ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

**Prosedur 11\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dan saluran pembuangan limbah dari PDAM**

**Waktu:** 6 hari  
**Biaya:** Rp. 350.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap memperoleh sambungan ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

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

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 320.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap memperoleh sambungan ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

##### **Palembang, Sumatra Selatan**

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*

*Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

### Prosedur 1. Memperoleh surat persetujuan pemanfaatan ruang dan peta perencanaan kota dari Dinas Tata Kota (DTK)

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

### Prosedur 2. Memperoleh penilaian gambar rancangan arsitektur bangunan (RAB) dari Ikatan Arsitek Indonesia (IAI)

**Waktu:** 16 hari

**Biaya:** Rp. 1.000.000,-

**Ulasan:** Prosedur ini dapat diurus di Dinas Tata Kota atau Ikatan Arsitek Indonesia (AAI) dimana TPAK juga menjadi anggota. Biaya untuk prosedur ini diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000,- bergantung pada ukuran, tingkat kerumitan bangunan dan kesepakatan dengan TPAK.

### Prosedur 3. Memperoleh rencana upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan dari Badan Pengawasan dan Pengendalian Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda)

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** Rp. 5.000.000,-

**Ulasan:** Biaya untuk prosedur ini hanya sekitar Rp. 5.000.000,- dan membutuhkan waktu antara 7 hingga 30 hari. Instansi-instansi lingkungan hidup setempat akan membentuk tim guna melakukan kajian atas permohonan proyek yang diajukan.

### Prosedur 4. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota (DTK)

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp 11.000.000,- (RIMB= LB x Lz x Ikj x Ik x THDB per meter persegi. LB: luas bangunan, Lz: Indeks Zona, Ikj: Indeks klasifikasi jalan, Ik: Indeks ketinggian, THDB: tarif harga dasar bangunan)

**Ulasan:** Apabila semua persyaratan pendahuluan telah dilengkapi dengan benar, maka rata-rata waktu untuk memproses izin ini adalah 8 hari. Biaya untuk prosedur ini diatur dalam Peraturan Daerah No. 13/2004 Bab IV pasal 204 (2a) tentang Retribusi untuk IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Pihak pembangun perlu mengajukan dokumen-dokumen berikut ini untuk memperoleh izin tersebut:

- Melengkapi formulir permohonan IMB di Dinas Tata Kota;
- Salinan advice planning;
- Salinan sertifikat tanah;
- Gambar arsitektur bangunan dan peta lokasi;
- Gambar/foto dari tanah;
- Penghitungan struktur bangunan;
- Salinan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB);
- Salinan kartu identitas.

### Prosedur 5. Mengajukan permohonan laporan resmi selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan dari Dinas Tata Kota

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Setelah kegiatan pembangunan selesai dilaksanakan, pemohon akan meminta Dinas Tata Kota untuk melakukan pemeriksaan terhadap bangunan. Setelah kajian selesai dilakukan, IMB/IPB akan diterbitkan kepada pihak pemilik bangunan.

### Prosedur 6. Menjalani pemeriksaan untuk memastikan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan dari Dinas Tata Kota (DTK)

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

### Prosedur 7. Memperoleh laporan resmi selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan dari Dinas Tata Kota (DTK)

**Waktu:** 12 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

### Prosedur 8. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

**Waktu:** 16 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

### Prosedur 9. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan daerah setempat

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

### Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari Perusahaan Listrik Negara, PT

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 12.500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

### Prosedur 11\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dan saluran pembuangan limbah dari PDAM

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 2.000.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

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

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Rp. 500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya



## MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

**Pekanbaru, Riau**

Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang

Nilai gudang: US\$ 436,483 = IDR 4.552.100.000,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

**Prosedur 1. Memperoleh uraian rencana proyek yang akan dibangun dan peta lokasi dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 1.000.000,-

**Ulasan:** Peta lokasi harus disetujui oleh dan harus mencantumkan tandatangan arsitek pemegang Surat Izin Bekerja Perencana (SIBP). Tidak ada standar biaya untuk memperoleh persetujuan tersebut. Biaya tersebut bergantung pada hasil perundingan antara pihak pemohon dengan arsitek yang terkait. Di Pekanbaru, umumnya biaya yang berlaku untuk memperoleh persetujuan/tandatangan tersebut adalah Rp. 500.000 – Rp. 2.000.000. Apabila arsitek yang bersangkutan juga harus mempersiapkan/menyusun gambar teknis rancang bangunan, maka hal tersebut akan dikenakan biaya tersendiri sesuai dengan kesepakatan para pihak.

**Prosedur 2. Mengajukan permohonan advis planning dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** BuildCo perlu menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini untuk memperoleh Advis Planning:

- Surat permohonan Advis Planning;
- Salinan kartu identitas;
- Salinan sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah;
- Salinan sertifikat AMDAL;
- Uraian rencana proyek, peta wilayah pembangunan, gambar bangunan dan rencana kegiatan proyek;
- Peta lokasi.

**Prosedur 3. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Dalam proses perolehan Advis Planning dilakukan proses pemeriksaan. Proses pemeriksaan ini dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota (DTK). Setelah pemohon melengkapi persyaratan yang ditetapkan, Kepala Dinas Tata Kota mengajukan permohonan untuk menjalani pemeriksaan dengan mengirimkan surat disposisi ke Dinas Tata Kota. Setelah itu, Dinas Tata Kota melaksanakan pemeriksaan lapangan. Proses pemeriksaan lapangan tersebut menghabiskan waktu 3 hari.

**Prosedur 4. Memperoleh Advis Planning dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 195.090,-

**Ulasan:** Formula biaya untuk Advis Planning adalah Rp.150/meter persegi. Dalam hal ini, biaya peroleh Advis Planning untuk proyek ini adalah Rp. 150 x 1.300,6 meter persegi = Rp.195.090,-

**Prosedur 5. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota (DTK)**

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 7.000.000,-

**Ulasan:** BuildCo mengunjungi kantor pelayanan terpadu dan menyerahkan permohonan izin mendirikan bangunan di loket pendaftaran. Dinas Tata Kota kemudian akan meneruskan permohonan tersebut ke Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan untuk pengawasan mereka. Rata-rata waktu yang diperlukan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan adalah 30 hari. Pihak pembangun wajib memberikan dokumen-dokumen berikut ini untuk memperoleh izin mendirikan bangunan:

- Surat permohonan izin mendirikan bangunan;
- Surat persetujuan batas lahan;
- Salinan kartu identitas;
- Salinan sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah;
- Salinan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan terakhir;
- Uraian rencana proyek yang disusun oleh pemegang SIBP
- Salinan surat persetujuan Advis Planning.

**Prosedur 6. Mengajukan permohonan dan menjalani pemeriksaan akhir dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 7. Memperoleh laporan resmi selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 250.000,-

**Ulasan:** Tim teknis akan membuat evaluasi untuk memastikan gedung telah mengikuti ketentuan perizinan yang diberikan.

**Prosedur 8. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

**Prosedur 9. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan**

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 6.667.500,- (Rp. 3.350.000,- + biaya leges + berita acara pemeriksaan gudang)

**Ulasan:** Pemohon harus menyerahkan formulir permohonan (formulir yang belum diisi tersedia di BPT – Badan Perizinan Terpadu) bersamaan dengan dokumen-dokumen berikut ini:

- Salinan SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan);
- Salinan TDP (Tanda Daftar Perusahaan);
- Salinan kartu identitas dari pemilik/ direktur utama;
- Salinan izin lokasi gudang;
- Foto pemilik/ direktur utama perusahaan;
- Materai.

**Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara**

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 12.500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan pembangun memberitahukan Manajer Industri bahwa gudang ini telah siap untuk memperoleh sambungan-sambungan utilitas/fasilitas umum.

**Prosedur 11\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan untuk air dan saluran pembuangan dengan PDAM**

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 1.000.000,-

**Ulasan:** Perusahaan pembangun memberitahukan Manajer Industri bahwa gudang ini telah siap untuk memperoleh sambungan-sambungan utilitas/fasilitas umum.

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

**Waktu:** 4 hari

**Biaya:** Rp. 500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan pembangun memberitahukan Manajer Industri bahwa gudang ini telah siap untuk memperoleh sambungan-sambungan utilitas/fasilitas umum.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

## MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

**Semarang, Jawa Tengah**

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*  
*Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-*  
*Data hingga bulan: Agustus 2009*

**Prosedur 1. Memperoleh izin lokasi dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 4 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 2. Memperoleh uraian rencana proyek yang akan dibangun dan peta lokasi tanah dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 1 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 3. Memperoleh surat pernyataan dan peta rencana kota dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 30 hari  
**Biaya:** Rp. 2.211.020,- (wilayah pembangunan x Rp. 1.700,-)

**Prosedur 4. Memperoleh surat keterangan tanah bebas sengketa dari Lurah**

**Waktu:** 8 hari  
**Biaya:** Rp. 25.000,-  
**Ulasan:** Surat keterangan kepemilikan tanah ini merupakan persyaratan yang wajib dipenuhi untuk memperoleh izin mendirikan bangunan

**Prosedur 5. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 30 hari  
**Biaya:** Rp. 7.230.035,- (0,6% x biaya unit x biaya unit x luas bangunan x indeks lokasi (jalan) x indeks bangunan)  
**Ulasan:** Izin Mendirikan Bangunan diterbitkan rata-rata dalam waktu 30 hari. BuildCo perlu menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini untuk memperoleh izin mendirikan bangunan:

- Formulir permohonan;
- Keterangan Rencana Kota (K RK);
- Salinan surat bukti kepemilikan;
- Salinan kartu identitas;
- Salinan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan;
- Rencana Teknis;
- Salinan izin pendirian perseroan terbatas (PT) .

**Prosedur 6. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

**Waktu:** 11 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya  
**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

**Prosedur 7. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan**

**Waktu:** 8 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 8\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara**

**Waktu:** 30 hari  
**Biaya:** Rp. 11.500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

**Prosedur 9\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dan saluran pembuangan limbah dari PDAM**

**Waktu:** 8 hari  
**Biaya:** Rp. 1.500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

**Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan untuk telepon dengan PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)**

**Waktu:** 3 hari  
**Biaya:** Rp. 63.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

## MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

**Surabaya, Jawa Timur**

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*  
*Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-*  
*Data hingga bulan: Agustus 2009*

**Prosedur 1. Memperoleh uraian rencana proyek yang akan dibangun dan peta lokasi tanah dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 3 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 2. Memperoleh konfirmasi mengenai kesesuaian rencana proyek yang akan dibangun dengan rencana tata ruang dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 1 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 3. Memperoleh konfirmasi mengenai kesesuaian rencana proyek yang akan dibangun dengan rencana fasilitas jalan yang telah ada atau yang akan dibangun dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 1 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 4. Memperoleh surat pernyataan dan peta perencanaan kota dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 30 hari  
**Biaya:** Rp. 400.000,-

**Prosedur 5. Memperoleh penilaian gambar Rencana Arsitektur Bangunan (RAB) dari Tim Penasehat Arsitektur Kota**

**Waktu:** 33 hari  
**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 6. Memperoleh rencana upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan dari Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda)**

**Waktu:** 20 hari  
**Biaya:** Rp. 12.000.000,-

**Ulasan:** Perkiraan akan diberikan oleh konsultan lokal. Penyusunan perencanaan dampak lingkungan ini tidak menggunakan pendekatan berbasis risiko. Dengan demikian, biayanya cukup tinggi tanpa mempertimbangkan karakteristik bangunan yang akan didirikan.

**Prosedur 7. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 13.000.000,-

**Ulasan:** Prosedur ini diatur dalam Peraturan Daerah No. 17/1999 tentang IMB (Izin mendirikan Bangunan). Rata-rata, Izin Mendirikan Bangunan diterbitkan dalam waktu 30 hari. Pihak pembangun perlu menyerahkan dokumen-dokumen berikut untuk melengkapi persyaratan prosedur ini:

- a. Salinan kartu identitas;
- b. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan;
- c. Salinan bukti kepemilikan tanah;
- d. Izin lokasi untuk proyek-proyek non-perumahan;
- e. Surat permohonan IMB;
- f. Rencana bangunan;
- g. Penghitungan bangunan;
- h. Gambar lokasi.

**Prosedur 8. Memperoleh laporan resmi selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 28 hari

**Biaya:** Rp. 62.500,-

**Prosedur 9. Memperoleh Izin Penggunaan Bangunan (IPB) dari Dinas Tata Kota**

**Waktu:** 49 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Prosedur 10. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

**Waktu:** 12 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- b. Salinan sertifikat tanah;
- c. Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

**Prosedur 11. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan**

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 650.000,-

**Prosedur 12\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara**

**Waktu:** 10 hari

**Biaya:** Rp. 11.800.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

**Prosedur 13\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dan saluran pembuangan limbah**

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** Rp. 1.500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

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

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Rp. 450.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

**Surakarta, Jawa Tengah**

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*

*Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

**Prosedur 1. Mengajukan permohonan Advis Planning dari Unit Pelayanan Terpadu**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Permohonan diajukan oleh pihak pemohon melalui Unit Pelayanan Terpadu. Rata-rata waktu yang dihabiskan untuk memperoleh Advis Planning adalah 18 hari. Pihak pembangun perlu menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini:

- a. Formulir permohonan;
- b. Salinan kartu identitas;
- c. Salinan sertifikat tanah;
- d. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB).

**Prosedur 2. Melakukan pembayaran biaya Advis Planning melalui bank umum**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 7.000.000,- (0,75% dari NJOP)

**Ulasan:** Pembayaran dilakukan melalui bank umum.

**Prosedur 3. Memperoleh Advis Planning**

**Waktu:** 16 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya (pembayaran dilakukan pada prosedur 2)

**Prosedur 4. Memperoleh rencana upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan dari Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda)**

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 15.000.000,-

**Ulasan:** Perkiraan akan diberikan oleh konsultan lokal. Penyusunan perencanaan dampak lingkungan ini tidak menggunakan pendekatan berbasis risiko. Dengan demikian, biayanya cukup tinggi tanpa mempertimbangkan karakteristik bangunan yang akan didirikan.

**Prosedur 5. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Unit Pelayanan Terpadu**

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** Rp. 7.000.000,- (lantai pertama = Rp. 490.518,- x Rp. 2,1 x koefisien nilai bangunan untuk lantai pertama + lantai kedua = Rp. 490.518,- x IDR 2,1 x koefisien nilai bangunan di lantai kedua)

**Ulasan:** Rata-rata waktu yang dihabiskan untuk menyelesaikan prosedur ini adalah 21 hari. Pihak pembangun perlu menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini:

- a. Salinan kartu identitas;
- b. Salinan sertifikat tanah;
- c. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB);
- d. Advis Planning;
- e. Rencana lokasi pembangunan;
- f. Cetak biru (blueprint);
- g. Rencana Arsitektur Bangunan (RAB).

**Prosedur 6. Memperoleh laporan resmi selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan dari Unit Pelayanan Terpadu**

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

### Prosedur 7. Memperoleh Izin Penggunaan Bangunan (IPB) dari Unit Pelayanan Terpadu

**Waktu:** 14 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

### Prosedur 8. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

**Waktu:** 11 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

### Prosedur 9. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan

**Waktu:** 6 hari

**Biaya:** Rp. 720.000,- (nilai gedung x Rp. 30.000,-)

**Ulasan:** Jumlah biaya bergantung pada "peringkat" bangunan. Peringkat bangunan merupakan hasil perhitungan masing-masing indeks bangunan dengan menggunakan komponen-komponen berikut ini:

- Pengalokasian bangunan untuk keperluan industri = 1
  - Nilai jalan kelas I = 5
  - Nilai investasi bangunan (Rp. 4.552.100.000,- atau lebih dari 1 Milyar) = 10
  - Luas tanah adalah antara 1.001 meter persegi dan 2.500 meter persegi = 8
- Nilai total:  $1 + 5 + 10 + 8 = 24$

### Prosedur 10\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 10.000.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

### Prosedur 11\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dan saluran pembuangan limbah

**Waktu:** 16 hari

**Biaya:** Rp. 2.000.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

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

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 500.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

### Yogyakarta, DI Yogyakarta

*Prosedur untuk mendirikan bangunan gudang*

*Nilai gudang: US\$ 436,483 = Rp. 4.552.100.000,-*

*Data hingga bulan: Agustus 2009*

### Prosedur 1. Mengajukan permohonan dan memperoleh Advis Planning dari kantor pelayanan terpadu

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

### Prosedur 2. Memperoleh rencana upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan dari Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda)

**Waktu:** 16 hari

**Biaya:** Rp. 3.500.000,-

### Prosedur 3. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari kantor pelayanan terpadu

**Waktu:** 25 hari

**Biaya:** Rp. 7.000.000,-

### Prosedur 4. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

### Prosedur 5. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

### Prosedur 6\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan listrik dari PT Perusahaan Listrik Negara

**Waktu:** 21 hari

**Biaya:** Rp. 15.000.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

### Prosedur 7\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 2.000.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

### Prosedur 8\*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dan saluran pembuangan limbah dari PDAM

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 480.000,-

**Ulasan:** Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa gudang telah siap untuk memperoleh koneksi ke layanan utilitas (listrik, air, saluran pembuangan limbah dan telepon).

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

## DAFTAR PROSEDUR

**Pendaftaran properti****Balikpapan, Kalimantan Timur**

Nilai Properti: USD 100,364 = Rp. 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal\_\_\_\_, pukul\_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

**Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

**Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 50.835.097,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 10 juta))

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Balikpapan, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,-.

**Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- 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 Pertanahan 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 Pertanahan mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Peretujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Avis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

**Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan (BPN) setempat atas nama pembeli**

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdapat atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

**Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

## PENDAFTARAN PROPERTI

**Banda Aceh, Nanggroe Aceh Darussalam**

Nilai properti: USD 100,364 = Rp. 1.046.701.933,-

Data sampai dengan bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal\_\_\_\_, pukul\_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

### Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

### Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 50.835.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 30 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Banda Aceh, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 30.000.000,-.

### Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat 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. 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 Pertanahan 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 Pertanahan 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 dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- 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 (diperoleh dalam Prosedur 4);
- 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. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

### Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

### Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### PENDAFTARAN PROPERTI

#### Bandung, Jawa Barat

Nilai properti: USD 100,364 = Rp. 1.046.701.933,-

Data sampai dengan bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal\_\_\_\_, pukul\_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

### Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No.

10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

### Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 49.335.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Bandung, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

### Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat 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. 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 Pertanahan 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 Pertanahan 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 dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- 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 (diperoleh dalam Prosedur 4);
- 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. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

### Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli

**Waktu:** 14 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

### Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### PENDAFTARAN PROPERTI

### Denpasar, Bali

Nilai properti: USD 100,364 = Rp. 1,046,071,933

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal \_\_\_\_, pukul \_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

### Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan.

Pembayaran pajak-pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan di bank yang ditunjuk oleh Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pajak-pajak yang dibayarkan kepada pemerintah daerah dilakukan di Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan) dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996.

### Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 50.835.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 30 juta)

**Ulasan:** Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari nilai jual atau nilai pengalihan.

Formula BPHTB: Penjual membayar BPHTB sebesar 5% x (Nilai penjualan atau nilai pengalihan atau Nilai Perolehan Obyek Pajak atau NPOP – Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, dengan nilai maksimum Rp. 60.000.000,- berdasarkan Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan). Di Bali, NPOPTKP sebesar Rp.30.000.000,-.

#### Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- 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 Pertanahan 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 Pertanahan mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Formulir Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Avis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

#### Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

#### Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### PENDAFTARAN PROPERTI

##### Jakarta, DKI Jakarta

Nilai properti: USD 100,364 = Rp. 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal \_\_\_\_, pukul \_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

#### Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

#### Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 49.335.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Jakarta, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-. Pembayaran pajak ini dilakukan di Bank Persepsi, yang ditunjuk oleh Kantor Kas negara untuk menerima pembayaran pajak, atau di kantor pos dimana tanah berkedudukan.

#### Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat 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. 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 Pertanahan 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 Pertanahan 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 dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- 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 (diperoleh dalam Prosedur 4);
- 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. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

### Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli

**Waktu:** 15 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

### Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### PENDAFTARAN PROPERTI

### Makassar, Sulawesi Selatan

Nilai properti: USD 100,364 = Rp. 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal \_\_\_\_, pukul \_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

### Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

### Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 51.085.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 25 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Makassar, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 25.000.000,-.

### Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat 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. 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 Pertanahan 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 Pertanahan 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 dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- 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 (diperoleh dalam Prosedur 4);
- 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. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

### Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

### Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### PENDAFTARAN PROPERTI

#### Manado, North Sulawesi

Nilai properti: USD 100,364 = Rp. 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal\_\_\_\_, pukul\_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

### Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

### Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 51.085.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 25 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Manado, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 25.000.000,-.

### Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- 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 Pertanahan 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 Pertanahan mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

### Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli

**Waktu:** 15 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

**Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

PENDAFTARAN PROPERTI

**Palangka Raya, Kalimantan Tengah**

Nilai properti: USD 100,364 = Rp. 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal\_\_\_\_, pukul\_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

**Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

**Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 51.335.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 20 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Palangkaraya, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 20.000.000,-.

**Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat 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. 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 Pertanahan 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 Pertanahan 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 dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- 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 (diperoleh dalam Prosedur 4);
- 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. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

**Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli**

**Waktu:** 8 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani. Di Palangka Raya, jumlah jalan yang ada lebih sedikit dibandingkan dengan kota-kota lain.

**Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

## PENDAFTARAN PROPERTI

**Palembang, Sumatra Selatan**

Nilai properti: USD 100,364 = Rp. 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal \_\_\_\_, pukul \_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

**Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

**Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 51.335.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 20 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Palembang, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 20.000.000,-.

**Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksudkan dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;

- 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 Pertanahan 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 Pertanahan mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Avis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

**Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli**

**Waktu:** 14 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdapat atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

**Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

## PENDAFTARAN PROPERTI

**Pekanbaru, Riau**

Nilai properti: USD 100,364 = Rp. 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;

c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal\_\_\_\_, pukul\_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

### Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

### Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 50.835.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyektif pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 30 juta)

**Ulasan:** Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyektif Pajak (NPOP) – (Nilai Perolehan Obyektif Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Pekanbaru, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 30.000.000,-.

### Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat 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. 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 Pertanahan 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 Pertanahan 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 dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- 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 (diperoleh dalam Prosedur 4);
- 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. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

### Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli

**Waktu:** 20 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

### Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### PENDAFTARAN PROPERTI

#### Semarang, Jawa Tengah

Nilai properti: USD 100,364 = Rp 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal\_\_\_\_, pukul\_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

### Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

### Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 51.335.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 20 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Semarang, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 20.000.000,-.

### Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

**Waktu:** 5 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- 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 Pertanahan 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 Pertanahan mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

### Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

### Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### PENDAFTARAN PROPERTI

##### Surabaya, Jawa Timur

Nilai properti: USD 100,364 = Rp 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal \_\_\_\_, pukul \_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

### Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

### Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 50.335.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 40 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Surabaya, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 40.000.000,-.

**Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat 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. 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 Pertanahan 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 Pertanahan 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 dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- 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 (diperoleh dalam Prosedur 4);
- 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. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

**Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli**

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

**Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

PENDAFTARAN PROPERTI

**Surakarta, Jawa Tengah**

Nilai properti: USD 100,364 = Rp 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal \_\_\_\_, pukul \_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

**Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

**Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 51.335.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 20 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Surakarta, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 20.000.000,-.

**Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat**

**Waktu:** 3 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat 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. 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 Pertanahan 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 Pertanahan 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 dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- 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 (diperoleh dalam Prosedur 4);
- 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. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

#### Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli

**Waktu:** 45 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

#### Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

#### PENDAFTARAN PROPERTI

##### Yogyakarta, Di Yogyakarta

Nilai properti: USD 100,364 = Rp 1.046.701.933,-

Data hingga bulan: Agustus 2009

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

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 25.000,-

**Ulasan:** Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2008 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;

- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal \_\_\_\_, pukul \_\_\_\_' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

#### Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 52.335.097,- (5% dari harga properti)

**Ulasan:** 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 Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

#### Prosedur 3\*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Rp. 51.585.097,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 15 juta)

**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 Pasal 7 Undang-undang No. 20/2000, tentang perubahan Undang-undang No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah dan nilai maksimum yang dapat ditetapkan adalah sebesar Rp.60.000.000,-. Di Yogyakarta, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 15.000.000,-.

#### Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

**Waktu:** 2 hari

**Biaya:** Rp. 10.467.019,- (1% dari nilai properti)

**Ulasan:** Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat 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. 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 Pertanahan 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 Pertanahan 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 dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- 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 (diperoleh dalam Prosedur 4);
- 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. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan



---

**Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pertanahan setempat (BPN) atas nama pembeli**

**Waktu:** 30 hari

**Biaya:** Rp. 37.000,- (Rp. 25.000,- biaya pendaftaran + Materai Rp. 6.000,- per berkas (diperlukan 2 materai))

**Ulasan:** Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor Pertanahan setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor Pertanahan setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

---

**Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli**

**Waktu:** 1 hari

**Biaya:** Tidak ada biaya

**Ulasan:** Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib di daftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan alas hak atas tanah tersebut.

\* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

## Ucapan Terima Kasih

Rincian kontak para mitra setempat tersedia di situs *Doing Business* yang mengukur kinerja di daerah di <http://subnational.doingbusiness.org>

*Doing Business in Indonesia 2010* disusun oleh tim yang dipimpin oleh Sandra Pramoto, Madalina Papahagi, and Zenaida Hernandez Uriz. Tim tersebut terdiri dari Aikaterini Leris dan Alejandro Espinosa-Wang yang berkolaborasi dengan para kolega dari International Finance Corporation (IFC) Kantor Jakarta, dipimpin oleh Hans Shrader, terutama Fararatri Widyadari, Melissa Leiwa-kabessy dan Farida Lasida Adji. Proyek ini dilaksanakan bekerja sama dengan Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD). Dibawah koordinasi Agung Pambudhi, tim KPPOD terdiri dari Ig. Sigit Murwito, Robert Endi Jaweng, Sri Mulyati, Ratnawati, Maria Regina Retno Budiastuti, Boedi Rheza dan para koordinator dan surveyor lapangan. Laporan disusun dengan arahan umum dari Mierta Capaul.

Gerlin May U. Catangui, Sonali Nadine Hedditch, Brigit Helms, Lincoln Peter Rosner, Hans Shrader dan Geoffrey Walton melakukan kajian terhadap naskah secara menyeluruh. Masukan-masukan dari pengkaji (*peer-review*) diterima dari Dobromir Christow, Penelope Fidas dan Jana Malinska. Claudia Contreras, Annie Amalia Loppies, Martaleni Magat, Trimor Mici, Sri Newindraty, Rebecca Ong, Ariavita Purnamasari, Brice Richard, Maria Camila Roberts, Luis Aldo Sanchez Ortega, Nadine Shamounki Ghannam, Bernadeta Sulistyarini, Novita Patricia Wund, dan Alessio Zanelli memberikan bantuan di berbagai tahapan proyek. Bantuan yang berharga diberikan oleh tim *Doing Business*, khususnya Svetlana Bagaudinova, Frederic Bustelo, dan Yara Salem.

Situs laporan (<http://www.doing-business.org/Indonesia>) dikembangkan oleh Graeme Littler Felipe Iturralde,

Hashim Zia, dan Preeti Endlaw. Penyuntingan terhadap laporan dilakukan oleh Linda Moll dan laporan didisain oleh G. Quinn Information Design dan Tom McCarthy.

Ucapan terima kasih secara khusus diberikan kepada Cerdas Kaban, Muhammad Imanuddin, dan Muhammad Rusdi dari Kementerian Negara Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi (Menpan) atas dukungan dan koordinasinya dalam proyek ini. *Doing Business di Indonesia 2010* berhasil diselesaikan berkat dukungan Achmad Sanusi, Eka Hamda, dan Ucu dari kantor Sekretariat Wakil Presiden; Raksaka Mahi dari Kementerian Koordinator Bidang Ekonomi; M. Luthfi, M.M Azhar Lubis dan Tamba Hutapea dari Badan Koordinasi Penanaman Modal; Zaenal Arifin dari Departemen Dalam Negeri.

Proyek ini merupakan hasil kolaborasi antara IFC Indonesia *Advisory Services*, *Investment Climate Advisory Services* Grup Bank Dunia dan proyek *Doing Business* dengan pendanaan dari pemerintah Australia, pemerintah Kerajaan Belanda, pemerintah Selandia Baru, pemerintah Swiss dan *the IFC Funding Mechanisms for Technical Assistance and Advisory Services (FMTAAS)*.

Lebih dari 160 orang notaris, pejabat akta tanah, arsitek, insinyur, penyedia utilitas dan pejabat publik memberikan kontribusi terhadap *Doing Business di Indonesia 2010*. Tim secara khusus berterima kasih kepada semua pejabat pemerintah pusat dan daerah yang ikut andil dalam proyek dan memberikan komentar yang berharga selama periode konsultasi dan pengkajian data. Nama-nama mereka yang bersedia untuk dicantumkan terdapat pada halaman berikut ini.

## PEGAWAI PEMERINTAH DAERAH

### BALIKPAPAN

Eddy Sudarsih  
KEPALA BIDANG PERIZINAN, BADAN  
PROMOSI DAN INVESTASI DAERAH

Daswin  
KEPALA, BADAN PENANAMAN MODAL  
DAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU  
(BMP2T)

Muhammad Sabani  
SEKRETARIS, PEMERINTAH DAERAH  
KOTA

Ninik Puji Astuti  
KEPALA, BPN

### BANDA ACEH

Afrizal  
KEPALA, BPN

Tengku Saifuddin  
SEKRETARIS, PEMERINTAH DAERAH  
KOTA BANDA ACEH

### BANDUNG

Dayat Sudrajat  
STAF ADMINISTRASI, BADAN  
PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN  
PERIZINAN TERPADU (BMPPT)

M. Anwar  
KEPALA, BADAN PENANAMAN MODAL  
DAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU  
(BMPPT)

Samad Soemarga  
KEPALA, BPN

Yul Zulkarnaen  
STAF ADMINISTRASI, BADAN  
PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN  
PERIZINAN TERPADU (BMPPT)

### DENPASAR

Anak Agung Gede Rai Soryawan  
KEPALA, DINAS PERIZINAN

I Gusti Putu Anindya Putra  
KEPALA, DINAS TATA KOTA DAN  
BANGUNAN

### JAKARTA

Handriani Kusumawati  
KEPALA BIDANG PELAYANAN, BADAN  
PENANAMAN MODAL DAN PROMOSI  
PROVINSI DKI JAKARTA

Adi Ariantara  
SEKRETARIS, BADAN PENANAMAN  
MODAL DAN PROMOSI PROVINSI DKI  
JAKARTA

### MAKASSAR

Daddy Heriyadi  
KEPALA BIDANG PERDAGANGAN, DINAS  
PERINDUSTRIAN, PERDAGANGAN DAN  
PENANAMAN MODAL

H. Hasjrif S.  
KEPALA SUB BAGIAN, DINAS TATA  
RUANG DAN BANGUNAN

Ruslan Abu  
SEKRETARIS, PEMERINTAH DAERAH  
KOTA MAKASSAR

### MANADO

Chres A.  
STAF, DINAS PENDAPATAN DAERAH

Jahya Lintang  
KEPALA SEKSI PERDAGANGAN DALAM  
NEGERI, DINAS PERDAGANGAN DAN  
INDUSTRI

Lucky  
STAF, BADAN PENGENDALIAN  
LINGKUNGAN HIDUP (BPLH)

N. Kangiden  
KEPALA SUBDIN PERENCANAAN RUANG  
KOTA, DINAS TATA KOTA

Roby Rusung  
STAF, KANTOR PERHUBUNGAN

Ventje Sianet  
KASUBSIE PENDAFTARAN, BPN

### PALANGKA RAYA

Arbani  
STAF BIDANG PERIZINAN, DINAS  
PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN

Haris Magat  
KEPALA, KANTOR PELAYANAN  
PERIZINAN TERPADU

Martoyo  
SEKRETARIS, PEMERINTAH DAERAH  
KOTA PALANGKARAYA

Syamsurizal  
KASIE SURVEY, PENGUKURAN DAN  
PEMETAAN, BPN

Teddy Bahan  
KEPALA BIDANG TATA BANGUNAN,  
DINAS TATA KOTA DAN BANGUNAN

### PALEMBANG

Muhamad Faisal  
SEKRETARIS, DINAS TATA KOTA

Muhammad Radi  
STAF, BPN

Muhamad Saleh  
STAF, DINAS PERINDUSTRIAN DAN  
PERDAGANGAN

Marwan Hasmed  
SEKRETARIS, PEMERINTAH DAERAH  
KOTA PALEMBANG

### PEKANBARU

Fajri Hidayat  
KEPALA PENELITIAN TEKNIS  
BANGUNAN, DINAS TATA KOTA

H. Zulkifli  
Pjs. SEKRETARIS, PEMERINTAH DAERAH  
KOTA PEKANBARU

Megah Miko  
STAF SIE PERDAGANGAN, BISNIS, DINAS  
PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN

Misdawati

### SEMARANG

H. Soemarmo  
SEKRETARIS, PEMERINTAH DAERAH  
KOTA SEMARANG

Harini K.  
KEPALA, BADAN PENANAMAN MODAL  
(BPM)

Harry Purnomo  
KEPALA SIE PENDAFTARAN, BPN

Jeti Wahjoeningsih  
KOORDINATOR, KANTOR PELAYANAN  
TERPADU

### SURABAYA

Adwinarto  
KEPALA SIE PERDAGANGAN DALAM  
NEGERI, DINAS PERINDUSTRIAN DAN  
PERDAGANGAN

Agus Suwanto  
KASUBSIE PERALIHAN, PEMBEBASAN  
HAK, BPN

Dwi Suryaning Endayani  
STAF TATA BANGUNAN KOTA, DINAS  
TATA KOTA DAN PEMUKIMAN

I Made Muliarta  
KEPALA BIDANG PERDAGANGAN LUAR  
NEGERI, DINAS PERINDUSTRIAN DAN  
PERDAGANGAN

Ike Diyah P.  
STAF TATA BANGUNAN KOTA, DINAS  
TATA KOTA DAN PEMUKIMAN

Tri Rismaharani  
KEPALA, BADAN PENGEMBANGAN  
PERENCANAAN KOTA

Sukanto Hadi  
KEPALA, PEMERINTAH DAERAH KOTA  
SURABAYA

### SURAKARTA

Arzoni  
STAF ADMINISTRASI, DINAS TATA KOTA

Toto Asmanto Padmo Soejoto  
KOORDINATOR, KANTOR PELAYANAN  
TERPADU

Masyigit  
KEPALA SIE PENDAFTARAN, BPN

Supradi  
SEKRETARIS, PEMERINTAH DAERAH  
KOTA SURAKARTA

### YOGYAKARTA

Sutarto  
KEPALA PELAYANAN, DINAS PERIZINAN

Muh. Sarjono  
KEPALA PELAYANAN PERIZINAN USAHA,  
KANTOR PENGEMBANGAN EKONOMI  
DAERAH

Priyanto Hari Raharjo  
KEPALA BIDANG ADMINISTRASI, BPN

## PEGAWAI SWASTA (PROFESIONAL)

A'an Agus P DIREKTUR, CV WIRA CIPTA DESIGN	Harry Diarkoro	Nurdhani NOTARIS, KANTOR NOTARIS NURDHANI	Sri Hendrayanti Sriwoto NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT
Adib Sujarwadi KONTRAKTOR DAN NOTARIS, CV RANCANG BANGUN	Henny Rugian	Nurul Yayuk Indrayani NOTARIS, AGEN PELAYANAN NOTARIS	Suheriah Mulia devi KONSULTAN, CV BANGSA LEMO
Agus Salim MANAGER OPERASIONAL, PT CERYA ZICO PRATAMA	Herawati Eliasari PPAT, KANTOR NOTARIS/PPAT	Oky Kusprianto ARSITEK, ASOSIASI PROFESI TENAGA TERAMPIL DAN AHLI (APTA)	Sunarto NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT
Agustri Paruna NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	Hermastuti Dwi Cahyani NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS HERMASTUTI DWI CAHYANI	Patricia Limpele KEPALA BAGIAN TEKNIK, CV MARVEL TAMA JAYA	Syalomei T KEPALA BAGIAN ,PERENCANAAN TEKNIS PT MINAHASA MANDIRI SEJAHTERA CAB. MANADO
Ahsan Sohar WAKIL DIREKTUR, CV TRI REKA BANGUN	I Gusti Ngurah Putra Wijaya	Paulus Sakti, NS	Teddy Arie Atmadja KONSULTAN, PT MITRA AGUNG MANUNGAL
Andi Sultanry KEPALA CABANG, PT DUTA KALTIM KONSELINGO	I Made Mertajaya	Pitrajaya Umar DIREKTUR, UD FIRDA JAYA PRIMA	Tegar Pembangun Bayu NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT
Aprizal Andri Yanto	I Putu Chandra	Prasetyawan NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	Thamrin
Arif Lino Padang CV JASA MANDIRI	Irawati Dyah Asrining Pratiwi NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	Qadafi DIREKTUR, PT INDONESIA RIAU SRI AVANTIKA	Titus Cahyanto STAF ADMINISTRASI, PT JAYA KARTA TIGA RAKSA
Bambang Karyono Riyadi	Irma Rachmawati	R. Mahyana Raditya KONSULTAN, CV TRI MATRA	Toto Susmono NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT
Bambang Setyobudi DIREKTUR, CV BANGKIT PUTRA ANDALUS	Irna Rusmaningrum STAF ADMINISTRASI, CV CAHYA BUANA	R.A. Setiyo Hidayati NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	Tri Nugraha NOTARIS/PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)
Bambang Soegeng STAF OPERASIONAL, PT WARINGIN MEGAH	Irwan Junaidi NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	R.M. Ariyo Triwanto Hening Santosa STAF ADMINISTRASI, KANTOR NOTARIS R.A. ANITA DEWI MEIYATRI	Tri Nurseptari
Benny Sutanto	Jerry N Ponto KEPALA BAGIAN TEKNIK, CV ANGIE	Rahardjo	Trisia Nova NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT
Cut Intan STAF, KANTOR NOTARIS	John Ismail STAF TEKNIS, CV DUTA ADHIKARA	Rahmi Vonna STAF ADMINISTRASI, PT HARTAKANA	Tukiman PR STAF ADMINISTRASI, PT BUMI BANGUN GUNUNG MAS MULIA
Darniati STAF ADMINISTRASI, KANTOR NOTARIS ELLEN RUMAMBI SH, M KN	Josef Sunar Wibisono NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	Ritawati	Wahono NOTARIS, KANTOR NOTARIS
Diah Purwaning Nugrahini	Kim Mustakim DIREKTUR, TALYS ENGINEERING	Riza Zulfikar	Wahyudi STAF ADMINISTRASI, CV PUTRA GROUP
Dyah NurWidayati PENILAI (EVALUATOR), PT MUARA PANCA UTAMA	Kusri Purwijanti	Rony Ardiansyah PIMPINAN DEWAN, IKATAN NASIONAL KONSULTAN INDONESIA (INKINDO), PROVINSI RIAU	Wanly Segar STAF ADMINISTRASI, CV PRIME ART DESIGN
Ediyanto Rasyid WAKIL DIREKTUR, ASOSIASI BISNIS	Lila Triana NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	Sabaruddin Salam NOTARIS, KANTOR NOTARIS/PPAT	Winih Respati
Edy Kustanto STAF ADMINISTRASI, CV CAKRA SAKTI	Luciana Apriani DIREKTUR, PT KENCANA BORNEO	Sahabuddin Nur NOTARIS, KANTOR NOTARIS	Wiratni Ahmadi
Elmadiantini	Lukas Palengka DIREKTUR, CV SUMBERKITA	Sajiyo KEPALA BAGIAN UMUM, PT PERWITA KARYA	Wiwik Yulianti
Esti Handayani NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	M. Dahad Umar NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	Samharnen	Yandes Effriady
Ferdi B. Soetomo DIREKTUR, CV BANGUN CIPTA SARANA	M.S.E. Pangemanan	Sasongko Noryadi Siswosudarmo NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT SASONGKO	Yuni Astuti
Fery Bakti	Madiyana Herawati	Satya Darma Umar	Yuwono KONSULTAN, AGEN PELAYANAN
Flora Agustine Aritonang PPAT, KANTOR NOTARIS/PPAT	Maria Yasinta Catur Fitri Susilowati STAF ADMINISTRASI, KANTOR NOTARIS THOMAS SANTOSA WIJAYA GUNAWAN	Sianet Winar	Zulkifli Sitompul
FX Adi Siswanto DIREKTUR, AGEN PELAYANAN	Maricha STAF ADMINISTRASI, PT BUMI ACEH LESTARI	Sri Hartika NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	
H. Nasrullah NOTARIS/PPAT, KANTOR NOTARIS/ PPAT	Melania Miensye Hambali		
	Monica E. Sijabat		
	Muhsin Aris Widiatmoko DIREKTUR, CV LAWANG AGUNG		
	Mulyadi Gunawan KONTRAKTOR, CV KARYA GEMILANG		



Investment Climate Advisory Services  
of the World Bank Group



Kementerian Negara Pendayagunaan  
Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi



Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah



Pemerintah Australia



Pemerintah Kerajaan Belanda



Pemerintah Selandia Baru



Pemerintah Swiss

[HTTP://SUBNATIONAL.DOINGBUSINESS.ORG](http://SUBNATIONAL.DOINGBUSINESS.ORG)