

## **REGISTERING PROPERTY**



## Indikator Jenis Prosedural : Registering Property

**Skenario :** Anda menolong klien anda : sebuah PT, membeli gudang komersial yang terdaftar. Dalam kasus ini, Pengalihan properti bukan merupakan pendaftaran pertama properti tsb (membutuhkan proses balik nama).

### Asumsi :

- Penjual dan Pembeli adalah adalah perseroan terbatas yang legal, beroperasi di kota bisnis terbesar di suatu negara, 100% milik domestik dan swasta, masing-masing memiliki 50 karyawan lokal
- Properti yang diperjualbelikan sepenuhnya dimiliki oleh penjual, bernilai 50 kali pendapatan per kapita, seluruh bagian dari properti dialihkan.
- Properti terdaftar di BPN dan tidak memiliki sengketa, berada di kawasan komersial di pinggiran kota, tidak memerlukan zonasi.
- Properti terdiri dari lahan dan sebuah gedung. Luas tanah : 557.4 m<sup>2</sup>, gedung dua lantai, luas lantai 929 m<sup>2</sup>. Gudang berusia 10 tahun, dalam kondisi baik dan memenuhi standar keselamatan, kode gedung, dan persyaratan hukum, serta tidak memiliki sistem pemanas.
- Perusahaan yang menjual properti telah menerima tawaran pembeli.
- Pembeli dan penjual akan mengikuti seluruh prosedur pengalihan hak.

### Definisi :

- Prosedur : adalah interaksi dari penjual/pembeli, agen, atau properti mereka dengan pihak luar, termasuk pemerintah, inspektur, notaris, dan pengacara.
- Prosedur dapat dilakukan simultan yang dijelaskan secara detil di daftar prosedur.
- Waktu : diukur berdasarkan hari
- Waktu minimum adalah 1 hari
- Untuk prosedur online waktu yang dicatat adalah kurang dari satu hari.
- Biaya : yang dihitung adalah pungutan **resmi**.

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
<b>Reform Update</b>				
1	<p>Adakah pembaruan (dalam praktek atau regulasi) yang berdampak pada proses pengalihan properti sejak 1 Juni 2014?</p> <p><i>Has there been any reform (change in practice or in laws and regulations) since June 1, 2014 affecting the process for transferring a property?</i></p>	-	Ya, ada.	<p>1. <a href="#">Permen ATR/ Kepala BPN No. 8 Tahun 2016</a></p> <p>2. Revisi PP No.48 Tahun 1994 tentang PPh</p>
	<p>a. Mohon dijelaskan nomor dan judul dari peraturan yang dimaksud :</p> <p><i>Please indicate the name and date of the law or regulation:</i></p>	-	<p><b>1. <a href="#">Permen ATR/ Kepala BPN No. 8 Tahun 2016</a> tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu.</b></p>	<p>Cakupan <a href="#">Permen ATR/ Kepala BPN No. 8 Tahun 2016</a> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wilayah tertentu : DKI Jakarta, Kota Bandung, Kota Semarang, Kota Yogyakarta, dan Kota Surabaya</li> <li>• HGB dialihkan kepada</li> </ul>

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
				<p>badan hukum (PT) yang 100% saham berasal dari modal dalam negeri, luas tanah s.d 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peraturan tidak berlaku bagi permohonan pelayanan yang di dalamnya diketahui terdapat sengketa, konflik, perkara, atau masalah hukum lainnya.</li> </ul> <p>Poin yang diatur dalam Permen ATR/ Kepala BPN No. 8 Tahun 2016 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengecekan Sertifikat : 1 hari kerja (pendaftaran online)</li> <li>• Pembayaran BPHTB dan PPh oleh pemohon dilakukan paling lama 2 hari kerja</li> <li>• Pembuatan AJB dan penyampaiannya dilakukan dalam waktu paling lama 2 hari kerja</li> <li>• Untuk mempercepat dapat ditunjuk PPAT khusus</li> </ul>

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemohon yang melakukan peralihan hak wajib menyerahkan bukti bayar atau membuat surat pernyataan bahwa telah membayarkan setoran pajak. Jika surat pernyataan tidak benar, maka permohonannya dinyatakan batal demi hukum.</li> <li>• Pendaftaran peralihan hak dilakukan dalam waktu 2 hari kerja (pendaftaran pemasukan berkas online)</li> <li>• Pembayaran PBB dilakukan pemohon paling lama 1 hari kerja</li> <li>• Pengecekan berkas online dapat dilakukan setelah penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran.</li> </ul>
		-	<b>2. Revisi PP No.48 Tahun 1994 tentang PPh</b>	Revisi PP No. 48 Tahun 1994 : Penurunan tarif PPh dari 5% menjadi 2,5%
	b. Mohon diberikan Salinan peraturannya atau link online untuk mengunduh	-	<a href="http://www.bpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Kepala-BPN-RI/peraturan-menteri-">http://www.bpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Kepala-BPN-RI/peraturan-menteri-</a>	

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
	<p>jika bisa.  <i>Please attach a copy or provide the link to the law or regulation if possible</i></p>		<p><a href="#">agraria-dan-tata-ruangkepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-8-tahun-2016-62040</a></p>	
	<p>c. Mohon jelaskan perubahan administasi atau perubahan hukumnya.  <i>Please describe the administrative or legal change:</i></p>		<p><a href="#">Permen ATR/ Kepala BPN No. 8 Tahun 2016</a> :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengecekan Sertifikat semula 3 hari menjadi 1 hari.</li> <li>2. Pelaksanaan akta jual beli semula 6 hari menjadi 2 hari dengan PPAT Khusus untuk mempercepat</li> <li>3. Pendaftaran Akta tanah dan Penerbitan sertifikat hak atas tanah dengan nama yang baru semula 15 hari menjadi 2 hari</li> <li>4. Pendaftaran akta tanah (PBB) atas nama yang baru semula 1 hari menjadi 1 hari dan bisa dilakukan simultan dengan pendaftaran akta tanah di BPN (Prosedur 4)</li> </ol>	
			<p>Revisi PP No.48 Tahun 1994 tentang PPh</p>	<p>Revisi PP No. 48 Tahun 1994 : Penurunan tarif PPh dari 5% menjadi 2,5%</p>
	<p>d. Sudahkah perubahan ini menyederhanakan kegiatan rutin yang anda</p>		<p>Ya, sudah</p>	<p>Perubahan ini menyederhanakan, karena beberapa kegiatan yang</p>

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
	<p>lakukan terkait dengan beralih properti? Jelaskan.  <i>Has this change simplified or complicated your daily work related to property transfers? Please explain:</i></p>			<p>sebelumnya harus dilakukan oleh pegawai, kini dapat dilakukan oleh komputer</p>
3	<p>Apakah anda mengetahui adanya pembaruan (dalam praktek atau regulasi dan hukum) yang terkait dengan proses pengalihan:</p> <p><b>a. Sebelum 1 Juni 2016?</b></p> <p><i>Are you aware of any reform (change in practice or in laws or regulations) related to the process for transferring a property that is ongoing or expected to be adopted:</i></p> <p><i>a. BEFORE June 1, 2015?</i></p>	-	<p>Ya, Mengetahui.</p> <p>Dalam praktek, pembaruan diwujudkan dengan gerakan validasi data bidang tanah agar dapat diakses secara online untuk kepentingan kecepatan layanan. Sedangkan dalam regulasi, pembaruan diwujudkan dengan pengesahan <a href="#">Permen ATR/Kepala BPN No. 8 Tahun 2016</a></p>	<p>a. <a href="#">Permen ATR/ Kepala BPN No. 8 Tahun 2016 terbit tanggal 29 Februari 2016</a></p> <p>b. Revisi PP No.48 Tahun 1994 tentang PPh</p>
	<p>Apakah anda mengetahui adanya pembaruan (dalam praktek atau regulasi dan hukum) yang terkait dengan</p>	-	<p>Tidak mengetahui/ belum ada pembaruan setelah 1 Juni 2016</p>	

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
	<p>proses pengalihan:</p> <p><b>b. Setelah 1 Juni 2016?</b></p> <p><i>Are you aware of any reform (change in practice or in laws or regulations) related to the process for transferring a property that is ongoing or expected to be adopted:</i></p> <p><i>b. AFTER June 1, 2015?</i></p>			
4#	<p>Dalam 5 tahun terakhir, apakah proses peralihan hak mengalami perubahan?</p> <p><i>Over the past 5 years, did the process for transferring an existing property change?</i></p>		Ya, ada perubahan.	<p>Perubahan terjadi dalam konteks peningkatan akurasi data bidang tanah. Sejak tahun 2011, diberlakukan klasifikasi data bidang tanah, dimana setiap tahunnya terdapat peningkatan jumlah data yang berada di klasifikasi pertama. Pada tahun 2015, data tersebut divalidasi dengan memastikan kesesuaian antara data di BPN dengan posisi di lapangan. Sampai disahkan <a href="#">Permen ATR/Kepala BPN No. 8 Tahun 2016</a>, peningkatan</p>



No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
				akurasi data baru berdampak pada peningkatan kualitas informasi pada layanan Pengecekan Sertifikat.
	<p>Jika ya, apakah proses terkini lebih mudah atau lebih rumit?</p> <p>Jika lebih mudah, mohon jelaskan.</p> <p><i>If yes, is the process now easier or more complex?</i></p> <p><i>Please explain why it is easier or more complex</i></p>		Ya, lebih mudah.	<p>Proses kini menjadi lebih mudah karena data yang tersedia sudah dapat disajikan dalam sistem yang bisa diakses secara online. Hal ini berhubungan erat dengan kemampuan untuk mengurangi durasi layanan, sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengecekan Sertifikat semula 3 hari menjadi 1 hari.</li> <li>2. Pembayaran pajak menjadi maksimal 2 hari. Pajak penghasilan yang semula 5% turun menjadi 2.5%</li> <li>3. Pelaksanaan akta jual beli semula 6 hari menjadi 2 hari dengan PPAT Khusus untuk mempercepat</li> <li>4. Pendaftaran Akta tanah dan Penerbitan sertifikat hak atas tanah dengan nama yang baru semula 15 hari menjadi 2 hari</li> </ol>

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
				<p>5. Pendaftaran akta tanah (PBB) atas nama yang baru semula 1 hari menjadi 1 hari dan bisa dilakukan simultan dengan pendaftaran akta tanah di BPN (Prosedur 4)</p> <p>Total pengurusan pendaftaran tanah semula 25 hari menjadi 8 hari.</p>
<b>Data Update</b>				
*Cat : Data tahun lalu disediakan oleh World Bank				
<b>Prosedur 1 : Pengecekan Sertifikat</b>				
1	Biaya <i>Cost</i>	50.000	50.000	Lampiran <a href="#">PP No. 128 Tahun 2015</a> tentang Jenis dan Tarif Negeri Penghasilan Bukan Pajak yang Berlaku di Kantor Pertanahan Nasional bagian II A “PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH”
2	Lama pengurusan <i>Time to Process</i>	1 hari	1 hari (Notaris dapat melakukan <b>pendaftaran</b> pengecekan secara online)	<a href="#">Permen ATR/ Kepala BPN No. 8 Tahun 2016 Pasal 3</a>
3	Dapat dilakukan online?	Tidak dapat.	Tidak dapat. Pengecekan online	• Notaris/PPAT dapat

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
	<i>Can it be completed online?</i>		tersedia namun tidak mengeluarkan <b>tanda bukti pengecekan.</b>	melakukan <b>pendaftaran</b> pengecekan secara online, kemudian BPN dapat menyiapkan berkas bidang tanah yang dimaksud.
	Sejak kapan dapat dilakukan online? <i>Since when?</i>	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengecekan <b>mandiri oleh publik</b> dapat dilakukan dengan memasukkan nomor sertifikat melalui aplikasi android “Sentuh ATR/BPN”. Pengecekan online tidak dapat mengeluarkan Tanda Bukti Pengecekan.</li> </ul>
	Alamat Situs :  <i>Website :</i>	-	-	<p><b>Pengecekan mandiri oleh Publik</b> melalui Mobileapp :  <a href="https://play.google.com/store/apps/details?id=com.mobile.atrbpn&amp;hl=in">https://play.google.com/store/apps/details?id=com.mobile.atrbpn&amp;hl=in</a></p> <p>Web:  <a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saat ini sedang dibangun sistem dimana PPAT memiliki akses khusus untuk melakukan pengecekan mandiri dan</li> </ul>

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
				bisa mencetak <b>tanda bukti pengecekan secara mandiri</b> .
4	Institusi Agency	Kantor Pertanahan	Kantor Pertanahan	
5	Detail prosedur <i>Procedure details</i>	<p><i>A land certificate xamination is carried out by a Land Deed Official. If the land book concerned is available at the Land Office, it usually takes a few hours to 1 day. However, sometimes the land book is unavailable, misplaced or being used by another division of the Land Office, so then the examination process will be pending and it usually takes a few days to obtain the information from the Land Office. The land title search would also involve a check at the local city planning office located at the local government office to determine the intended use of the said plot of land, whether for residences, industry or green belt. No written statement is given, but a note made on the certificate saying 'Has been examined and pursuant to Government Regulation No. 13 of 2010 regarding Types and Tariffs of State Non Tax Income Applicable in National Land Offices. Dated January 22, 2010, the current cost is Rp. 50,000.</i></p>	<p>PPAT atau Notaris mendaftar secara online, kemudian Kantor BPN menyiapkan berkas dari sertifikat yang dimaksud. Pada hari yang ditentukan PPAT, PPAT datang ke kantor Pertanahan.</p> <p>Jika sertifikat sesuai dengan Data BPN, maka akan mendapat "Bukti Pengecekan". Data BPN sudah tersimpan digital jadi tidak lagi memakai buku tanah.</p> <p>Di samping itu, calon pembeli dapat mengecek status sertifikat melalui mobile apps dan web apps sehingga lebih awal mengetahui status sertifikat yang akan dialihkan.</p>	<p>Dalam <a href="#">Permen ATR/ Kepala BPN No. 8/2016</a> diatur bahwa pengecekan dilakukan dalam 1 hari. Pengecekan online mandiri oleh calon pembeli/penjual dapat diakses melalui Mobileapp : <a href="https://play.google.com/store/apps/details?id=com.mobile.atrbpn&amp;hl=in">https://play.google.com/store/apps/details?id=com.mobile.atrbpn&amp;hl=in</a></p> <p>dan Web: <a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a></p> <p>Pembayaran Pengecekan dilakukan di Bank Persepsi (Multi Channel): Teller, ATM, EDC, Phone banking, Internet Banking. Tanda terima diterima saat itu</p>

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
				juga (seketika).
<b>Prosedur 2 : Pembayaran Pajak</b>				
1	Biaya <i>Cost</i>	<p>Pajak Penjual (PPH) = 5% x Nilai Properti</p> <p>Pajak Pembeli (BPHTB) = 5% x (Nilai Properti – NPOPTKP*)</p> <p>*NPOTPKP Jakarta : Rp 80 juta NPOPTKP Surabaya : Rp 75 juta</p>	<p>Pajak Penjual (PPH) = 2,5% x Nilai Properti</p> <p>Pajak Pembeli (BPHTB) di wilayah DKI Jakarta = 5% x (Nilai Properti – NPOPTKP*)</p> <p>Pajak Pembeli (BPHTB) di wilayah Kota Surabaya = 5% x (Nilai Properti – NPOPTKP*)</p> <p>*NPOTPKP Jakarta : Rp 80 juta NPOPTKP Surabaya : Rp 75 juta</p> <p>**Pemda DKI Jakarta akan membebaskan BPHTB bagi usaha dengan nilai bangunan di bawah Rp 1 Miliar (sedang tahap pembahasan).</p>	<p>Dasar Hukum PPh dan BPHTB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PP No 48 Tahun 1994 tentang PPh</li> <li>• <a href="#">Perda DKI Jakarta 18/2010</a> tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan</li> <li>• <a href="#">Perwalikota Surabaya 11/2010</a> tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan</li> </ul> <p>Pembaruan 2016 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisi PP No 48 Tahun 1994 tentang PPh adalah menjadi sebesar 2,5%</li> </ul>
2	Lama pengurusan	1 hari	1 hari	<a href="#">Permen ATR/ Kepala BPN No. 8 Tahun 2016</a> Pasal 4

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
	<i>Time</i>			ayat (2) : Pembayaran dilakukan <b>maks.</b> 2 hari.
3	Dapat dilakukan online? <i>Can it be completed online?</i>	Tidak dapat	Ya dapat, untuk Pembayaran bisa dilakukan secara <i>online</i> .	<a href="#">Peraturan Direktur Jenderal Pajak No.Per – 26/Pj/2014</a> Tentang Sistem Pembayaran Pajak Secara Elektronik
	Sejak kapan dapat dilakukan online? <i>Since when?</i>	-	Sejak 2015	
	Alamat Situs : <i>Website :</i>	-	<a href="https://djponline.pajak.go.id/">https://djponline.pajak.go.id/</a>	
4	Institusi <i>Agency</i>	Bank	Bank Persepsi (Multi Channel): Teller, ATM, EDC, Phone banking, Internet Banking. Tanda terima diterima saat itu juga (seketika).	
5	Detail prosedur <i>Procedure details</i>	The seller must pay the Transfer Tax prior to the execution of the transfer deed. The tax on Transfer of Land and Building (Transfer Tax) in the amount of <b>5% which is calculated on the sale or transfer value</b> . In case the sale value is higher than the Sales Value of the Tax Object ("NJOP"), then the sale value will be used. But the sale value is higher than the NJOP, then the sale value will be used.	Pembayaran <i>Transfer Tax</i> (PPh) dapat dilakukan online (dengan pendaftaran) di web <a href="https://djponline.pajak.go.id/">https://djponline.pajak.go.id/</a> lalu login dan mengisi data untuk mendapatkan e-billing (jumlah pembayaran PPh). Setelah itu, pembayaran nilai PPh dapat dilakukan online di Bank Persepsi melalui Mobile banking atau	

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
		<p>The Transfer Tax is paid to a Bank Persepsi - bank appointed by the Ministry of Finance to accept tax payments. Tax to the local government is paid at the Local Government Bank (Bank Badan Usaha Milik Daerah) and/or other private commercial bank (Article 4.2 of Law No. 7/1983, amended by Law No. 10/1994 and Law 17/2000 concerning Income Tax) and Parts 2.1 and 5.1 of the Director General of Taxation Circular No. SE-04/P.J.33/1996 dated August 26, 1996.</p> <p>The buyer pays the Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) in the amount of 5% of the sale value or transfer value.</p> <p>The BPHTB Formula: The buyer pays the BPHTB in the amount of 5% x Sale value or Transfer value or Nilai Perolehan Obyek Pajak or NPOP – Non-Taxable Sale Value or Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak or NPOPTKP, which is determined regionally. (According to Article 7 of Law No. 20/2000 concerning the amendment of law No. 21/1997 concerning the Tax on Acquisition of Land and Building).</p> <p>In Jakarta, the NPOPTKP is Rp. 80,000,000 (according to Article 5 paragraph 7 of the Regional Decree of Special Province of Jakarta No. 18/2010 concerning the Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB)).</p>	<p>Internet Banking.</p> <p>Bukti/Notifikasi pembayaran online dari Bank persepsi dapat dianggap sebagai Tanda bukti pembayaran pajak.</p> <p>Landasan Hukum Pembayaran Pajak :</p> <p>a. Besaran PPh :</p> <p><a href="#">PP No. 71 Tahun 2008</a> tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Pasal 4, ayat 1.</p> <p>b. Besaran BPHTB DKI Jakarta:</p> <p><a href="#">Perda DKI No. 18 Tahun 2010</a> tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pasal 5 ayat 7 : 5%, NPOPTKP Rp 80 juta.</p>	

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
		This tax is paid at a Bank Persepsi, appointed by the State Treasury to accept tax payments, or at a post office where the land is located.	c. Besaran BPHTB Kota Surabaya: <a href="#">Perda Kota Surabaya No.11 Tahun 2010</a> tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 6 Ayat 4 : 5%, NPOPTKP Rp 75 juta.	
<b>Prosedur 3 : Pelaksanaan Akta Jual Beli dengan Notaris</b>				
1	Biaya tahun lalu <i>Cost last year</i>	Surabaya 0,5% (dari nilai properti) Jakarta 1% (dari nilai properti)	Surabaya 0,5% (dari nilai properti) Jakarta 1% (dari nilai properti)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biaya PPAT tidak diatur dalam Peraturan.</li> <li>• Pembayaran langsung kepada PPAT.</li> </ul>
2	Lama pengurusan tahun lalu <i>Time last year</i>	Surabaya 1-3 hari Jakarta 5 hari	2 hari dan dapat menggunakan PPAT Khusus (Camat atau Kepala Kantor Pertanahan setempat)	<a href="#">Permen ATR/BPN No. 8 Tahun 2016</a> tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu Pasal 5
3	Dapat dilakukan online? <i>Can it be completed online?</i>	Tidak dapat dilakukan online	Tidak dapat dilakukan online	-
	Sejak kapan dapat dilakukan online? <i>Since when?</i>	-	-	-



No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
	<p>Alamat Situs :</p> <p>Website :</p>	-	-	-
4	<p>Institusi tahun lalu  <i>Agency Last year</i>  «DB_rp_DBRPProcList_ProcedureAgency_count»</p>	PPAT	PPAT	-
5	<p>Detail prosedur  <i>Procedure details</i></p>	<p><i>The execution of the sale and purchase of Land Deed is made before Land</i></p> <p><i>Officials (who are often public notaries as well) appointed by the Head of the National Land Office (PPAT) or a local Head of a District (Camat PPAT), after the taxes in Procedures 3 and 4 have been paid. For convenience, those payments are usually made by the notary three days before the execution of the sale-purchase deed.</i></p> <p><i>The documentation shall include:</i></p> <p><i>(i) Original land certificate</i></p> <p><i>(ii) Evidence of the latest payment of Tax on Land and Building (PBB). Every year, the local PBB Tax Office issues a tax assessment to land owners. By custom, the buyer usually wants to obtain the original of the payment of PBB for the past three years and utility bills for the last three months--though in practice the office will check the last 10 years. The Land Deed Officer drawing up the sale</i></p>	Tidak ada tambahan detil prosedur	-

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
		<p><i>and purchase deed will only need to see the most recent PBB while the Land Office will need a copy of the most recent PBB for registering the land into the name of the new owner.</i></p> <p><i>(iii) Evidence of payment of Tax on Transfer of Land and Building (Transfer Tax)</i></p> <p><i>(iv) Evidence of payment of the Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB)</i></p> <p><i>(v) Evidence of deed of Company Establishment which was already authorized by the Ministry of Justice</i></p> <p><i>(vi) Company Tax-Registration Numbers (NPWP) of the seller and the purchaser</i></p> <p><i>(vii) Deed of Establishment and its amendments of both the seller and purchaser;</i></p> <p><i>(viii) Corporate approvals of the seller to dispose of the land and the purchaser to acquire the land as required in the Articles of Association of both the seller and purchaser</i></p> <p><i>(ix) Advise Planning from the City Administration Institution</i></p> <p><i>(x) Permit for Building Establishment</i></p>		
<p><b>Prosedur 4 : Pendaftaran Akta Tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah dengan nama yang baru/pembeli</b></p>				

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
1	Biaya <i>Cost</i>	1/1000 dari nilai properti + Rp 50 ribu (administrasi) + Rp 6 ribu per dokumen (materai)	1/1000 dari nilai properti + Rp 50 ribu (administrasi) + Rp 6 ribu per dokumen (materai)	Landasan Hukum untuk Biaya Pendaftaran Akta:  1. <a href="#">PP No. 24 Tahun 1997</a> tentang Pendaftaran Tanah Pasal 40  2. <a href="#">Peraturan Kepala BPN / Menteri ATR No. 2 Tahun 2015</a> tentang standar pelayanan dan pengaturan agraria dan tata ruang, Lampiran 1 bagian E, bagian D4 dan D5.
2	Lama pengurusan <i>Time</i>	15 hari	2 hari	<a href="#">Permen ATR/BPN No. 8 Tahun 2016</a> tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu  Pasal 6 ayat (5)
3	Dapat dilakukan online? <i>Can it be completed online?</i>	Tidak dapat	Tidak dapat.	-
	Sejak kapan dapat dilakukan online? <i>Since when?</i>	-	-	-

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
	Alamat Situs : Website :	-	-	-
4	Institusi Agency	Kantor BPN setempat	Kantor BPN setempat	-
5	Detail prosedur Procedure details	<i>Registration of the Land Deed at the local Land Office to have the purchaser's name registered and recorded in the land certificate. At the latest of 7 (seven) days as of the signing date of the sale and purchase of Land Deed, the notary submits such deed including its supporting documents to the Land Office, but in practice the wait is much longer because of the backlog. (Article 40 sub 1 of Government Regulation No. 24/1997 concerning the Land Registration). In theory, the registration process should be completed within the 5 days statutory time limit. The Land Office crosses out the name of the previous owner and inserts the name of the buyer, stamps and signs it.</i>	<b>Pendaftaran online</b> untuk pendaftaran akta tanah dapat dilakukan terlebih dahulu. Setelah itu pemohon dapat membawa berkas asli ke Kantor Pertanahan.	-
<b>Prosedur 5 : Pendaftaran Akta Tanah (PBB) atas nama pembeli pada Kantor Dispenda</b>				
1	Biaya Cost	Tidak ada biaya	Tidak ada biaya	-
2	Lama pengurusan Time	1 hari	1 hari, dapat dilakukan simultan dengan pendaftaran peralihan hak (Prosedur 4)	<a href="#">Permen ATR/BPN No. 8 Tahun 2016</a> tentang Pelayanan Peralihan Hak

No	Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/ Penjelasan
				Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu Pasal 7 ayat (1) dan (2)
3	Dapat dilakukan online? <i>Can it be completed online?</i>	Tidak dapat	Tidak dapat	-
	Sejak kapan dapat dilakukan online? <i>Since when?</i>	-	-	
	Alamat Situs : <i>Website :</i>	-	-	-
4	Institusi tahun lalu <i>Agency Last year</i> «DB_rp_DBRPProcList_ProcedureAgency_count»	Dinas Pendapatan Daerah	Dispenda yang berkantor di Kantor Pertanahan	<a href="#">Permen ATR/BPN No. 8 Tahun 2016</a> tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu  Pasal 7 ayat (1) dan (2)
5	Detail prosedur <i>Procedure details</i>	<i>In connection to the registration of the Land Deed at the Tax on Land and Building Office, the change of ownership must be registered with the Tax Office. The taxpayer should report manually to the Tax Office with regard to the transfer of land title.</i>	Pendaftaran PBB dapat dilakukan simultan dengan pendaftaran peralihan hak (Prosedur 4) karena terdapat loket Dinas Pendapatan Daerah di Kantor BPN Setempat.	Adanya Dinas Pendapatan Daerah yang berkantor di Kantor BPN Setempat sesuai dengan <a href="#">Permen ATR/ Kepala BPN No. 8 tahun 2016 pasal 7.</a>
<b>Penambahan Prosedur Baru</b>				

<b>No</b>	<b>Pertanyaan</b>	<b>Jawaban 2016</b>	<b>Usulan Jawaban 2017</b>	<b>Catatan/ Penjelasan</b>
	Tidak ada Prosedur Baru untuk Indikator <i>Registering Property</i>			

## Indikator Jenis Pertanyaan : Registering Property

**Skenario :** Anda menolong klien anda : sebuah PT, membeli gudang komersial yang terdaftar. Dalam kasus ini, Pengalihan property bukan merupakan pendaftaran pertama property tsb (membutuhkan proses balik nama).

### Asumsi :

- Penjual dan Pembeli adalah adalah perseroan terbatas yang legal, beroperasi di kota bisnis terbesar di suatu negara, 100% milik domestik dan swasta, masing-masing memiliki 50 karyawan lokal
- Properti yang diperjualbelikan sepenuhnya dimiliki oleh penjual, bernilai 50 kali pendapatan per kapita, seluruh bagian dari property dialihkan.
- Properti terdaftar di BPN dan tidak memiliki sengketa, berada di kawasan komersial di pinggiran kota, tidak memerlukan zonasi.
- Properti terdiri dari lahan dan sebuah gedung. Luas tanah : 557.4 m<sup>2</sup>, gedung dua lantai, luas lantai 929 m<sup>2</sup>. Gudang berusia 10 tahun, dalam kondisi baik dan memenuhi standar keselamatan, kode gedung, dan persyaratan hukum, serta tidak memiliki sistem pemanas.
- Perusahaan yang menjual property telah menerima tawaran pembeli.
- Pembeli dan penjual akan mengikuti seluruh prosedur pengalihan hak.

### Definisi :

- Prosedur : adalah interaksi dari penjual/pembeli, agen, atau property mereka dengan pihak luar, termasuk pemerintah, inspektur, notaris, dan pengacara.
- Prosedur dapat dilakukan simultan yang dijelaskan secara detil di daftar prosedur.
- Waktu : diukur berdasarkan hari
- Waktu minimum adalah 1 hari
- Untuk prosedur online waktu yang dicatat adalah kurang dari satu hari.

Biaya : yang dihitung adalah pungutan **resmi**.

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
1	<p>Institusi apakah yang mengurus pendaftaran property?</p> <p><i>What is the institution in charge of immovable property registration?</i></p>	Badan Pertanahan Nasional	Badan Pertanahan Nasional	
2	<p>Dalam bentuk apakah rekaman alas hak atau sertifikat tanah disimpan di DKI Jakarta, dan Surabaya? Apakah telah terkomputerisasi (dalam bentuk terpindai/scanned atau digital)</p> <p><i>In what format are the majority of title or deed records kept in the</i></p>	Kertas <i>Paper</i>	Terkomputerisasi/ Digital <i>Computer/ Fully Digital</i>	Penyimpanan sudah digital dapat dicek melalui Aplikasi Android “Sentuh ATR/BPN”: <a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a>



No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p><i>largest business city—in a paper format or in a computerized format (scanned or fully digital)?</i></p>			
3	<p>Adakah database elektronik untuk keperluan pengecekan status pembebanan hak tanggungan/ pembebanan atas tanah?</p> <p><i>Is there an electronic database for checking for encumbrances (liens, mortgages, restrictions and the like)?</i></p>	Tidak ada	Ya ada	<p>Database disimpan secara elektronik dan dapat diakses <i>online</i>. Pengecekan dapat dilakukan melalui Aplikasi Android “Sentuh ATR/BPN” : <a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a></p>
B	Sistem Pemetaan			
1	<p>Institusi apakah yang bertanggung jawab dalam peta rencana yang menunjukkan tata batas? Contoh : peta kadastral, indeks persil lahan</p> <p><i>Institution in charge of the plans showing legal boundaries in the largest</i></p>	Kantor Pertanahan	BPN/ Kantor Pertanahan	

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<i>business city:</i>			
2	<p>Apakah mayoritas rencana di DKI Jakarta dan Surabaya terdapat dalam bentuk kertas atau dalam bentuk terkomputerisasi? Jika terkomputerisasi, apakah dalam bentuk terpindai atau sepenuhnya bentuk digital?</p> <p><i>In what format are the majority of maps of land plots kept in the largest business city—in a paper format or in a computerized format (scanned or fully digital)?</i></p>	Kertas <i>Paper</i>	Terkomputerisasi/ Digital <i>Computer/ Fully Digital</i>	<p>Peta Land Plots tersedia dalam bentuk <i>Spatial Database</i> dan dapat dicek melalui :</p> <p><a href="http://peta.bpn.go.id/">http://peta.bpn.go.id/</a></p>
3	Apakah ada database elektronik yang memuat rekaman garis batas dan informasi kadaster atau sistem administrasi informasi persil tanah (sistem informasi	Tidak ada	Ya, ada.	<p>Tersedia dalam bentuk <i>Spatial Database</i> yang terkoneksi dengan registrasi/ pendaftaran tanah. Pengecekan dapat dilakukan melalui :</p> <p><a href="http://peta.bpn.go.id/">http://peta.bpn.go.id/</a></p>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p>geografis) di DKI Jakarta dan Surabaya?</p> <p><i>Is there an electronic database for recording boundaries, checking plans and providing cadastral information (geographic information system)?</i></p>			
C	Keterhubungan			
2	<p>Apakah Informasi yang dicatat oleh kantor pertanahan dan kantor pemetaan disimpan dalam database tunggal, atau dalam beberapa database yang terpisah namun saling terhubung, atau database terpisah?</p> <p><i>Is the information recorded by the immovable property registration agency and the cadastral or mapping agency kept in a single database, in different but linked databases or in</i></p>	<p><i>Database terpisah</i></p> <p><i>Separate Database</i></p>	<p>Database terpisah</p>	<p>Untuk Peta BPN Tersimpan dalam basis data tunggal di Data Centre dengan dibackup oleh Disaster Recovery Centre. Sedangkan BIG tidak mengeluarkan peta dengan kedalaman yang lebih rinci sebagaimana kebutuhan BPN.</p>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<i>separate databases?</i>			
3	<p>Apakah Badan Pertanahan Nasional dan Lembaga pemetaan lain di Indonesia menggunakan satu nomor identifikasi untuk properti?</p> <p><i>Do the immovable property registration agency and cadastral or mapping agency use the same identification number for properties?</i></p>	Tidak	Tidak	Masing-masing Kementerian memiliki database dan tidak menggunakan nomor identifikasi yang sama. Namun, Pada 2017 Indonesia akan memiliki 1 peta dasar melalui kebijakan One Map Policy dan akan menggunakan nomor identifikasi yang sama untuk bidang tanah.
6	<p>Dibandingkan tahun lalu, apakah ada perubahan dari hal-hal diatas?</p> <p><i>Compared to last year, has there been any change in the areas above?</i></p>	- [tidak ada kolom " <i>last year</i> "]	Ya, ada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyimpanan data pertanahan dalam bentuk digital/ terkomputerisasi</li> <li>• Masyarakat dapat mengecek peta, berkas urusan pertanahan, status hak bidang tanah dan informasi pelayanan lainnya secara online, bahkan dapat diakses melalui <i>smartphone</i>.</li> <li>• Layanan online bidang pertanahan dapat dicek melalui alamat berikut :</li> </ul>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
				1) <a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a> 2) <a href="http://peta.bpn.go.id/">http://peta.bpn.go.id/</a> 3) <a href="http://site.bpn.go.id/">http://site.bpn.go.id/</a> 4) <a href="http://www.bpn.go.id">http://www.bpn.go.id</a>
II	Transparansi			
A	System pendaftaran property			
1	Siapa saja yang dapat memperoleh informasi kepemilikan lahan di DKI Jakarta dan Surabaya?  <i>Who is able to obtain information on land ownership at the agency in charge of immovable property registration in the largest business city?</i>	Anyone who pays the official fee	Siapa pun dapat melihat informasi kepemilikan melalui <i>mobile apps</i> “Sentuh ATR/BPN”.  <i>Freely Accessible by anyone</i>	Informasi kepemilikan lahan dapat diakses publik melalui : <a href="http://peta.bpn.go.id/">http://peta.bpn.go.id/</a> atau Aplikasi Android “Sentuh ATR/BPN” dan Web apps <a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a> dengan memasukkan nomor sertifikat.
2	Apakah daftar persyaratan untuk semua transaksi pertanahan tersedia untuk publik? Jika ya, bagaimana	Ya, <i>online</i>	Ya, <i>online</i>	Tersedia dalam website: <a href="http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PEMELIHARAAN-DATA-PENDAFTARAN-">http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PEMELIHARAAN-DATA-PENDAFTARAN-</a>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p>informasi disajikan?</p> <p><i>Is the list of documents that are required to complete any type of property transaction made publicly available– and if so, how?</i></p>			<p><a href="http://www.bpn.go.id/PERALIHAN-HAK-ATAS-TANAH-DAN-SATUAN-RUMAH-SUSUN/JUAL-BELI.aspx">TANAH/PERALIHAN-HAK-ATAS-TANAH-DAN-SATUAN-RUMAH-SUSUN/JUAL-BELI.aspx</a></p> <p>dan</p> <p>Aplikasi Android “Sentuh ATR/BPN” dan Web apps <a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a></p>
3	<p>Apakah biaya dan durasi untuk semua transaksi pertanahan tersedia untuk publik? Jika ya, bagaimana informasi disajikan?</p> <p><i>Is the applicable fee schedule for any property transaction at the agency in charge of immovable property registration in the largest business city made publicly available– and if so, how?</i></p>	Ya, <i>online</i>	Ya, <i>online</i>	<p>Tersedia dalam website: <a href="http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Standard-Layanan">http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Standard-Layanan</a></p> <p>dan</p> <p>Aplikasi Android “Sentuh ATR/BPN” dan Web apps <a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a></p>
4	Apakah lembaga pertanahan berkomitmen dalam jangka waktu tertentu untuk	Ya, <i>online</i>	Ya, <i>online</i>	Tersedia dalam website: <a href="http://www.bpn.go.id/Publikasi/Inovasi/Layanan-Cepat-Quick-">http://www.bpn.go.id/Publikasi/Inovasi/Layanan-Cepat-Quick-</a>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p>memberikan legal dokumen yang membuktikan kepemilikan properti?</p> <p><i>Does the agency in charge of immovable property registration commit to delivering a legally binding document that proves property ownership within a specific time frame—and if so, how does it communicate the service standard?</i></p>			<p><a href="#">Service</a></p> <p>dan</p> <p><a href="http://www.bpn.go.id/Publikasi/Inovasi/Layanan-1-Hari-Selesai-One-Day-Service">http://www.bpn.go.id/Publikasi/Inovasi/Layanan-1-Hari-Selesai-One-Day-Service</a></p>
5	<p>Adakah mekanisme penyampaian dan penanganan keluhan terkait layanan administrasi pertanahan di Indonesia?</p> <p><i>Is there a specific and separate mechanism for filing complaints about a problem that occurred at the agency in charge of immovable property</i></p>	Tidak ada	Ya, ada	<p>Sudah tersedia dan dapat dilihat melalui website :</p> <p><a href="http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PENGELOLAAN-PENGADUAN/PENGELOLAAN-PENGADUAN.aspx">http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PENGELOLAAN-PENGADUAN/PENGELOLAAN-PENGADUAN.aspx</a></p>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<i>registration?</i>			
6	Adakah ketersediaan dan akses terhadap statistik resmi yang merekam jumlah transaksi yang dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional di Indonesia?  <i>Are there publicly available official statistics tracking the number of transactions at the immovable property registration agency?</i>	Tidak ada	Ya, ada	
	Jika ya, apakah informasi tersebut dapat diakses publik?	-	Ya, dapat	Dapat diakses publik melalui website: <a href="http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Jumlah-dan-Nilai-Transaksi-Jual-Beli/Nasional">http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Jumlah-dan-Nilai-Transaksi-Jual-Beli/Nasional</a>
	Darimanakah sumber informasi statistik tersebut?	-	Badan Pertanahan Nasional	Data transaksi pertanahan yang dicatat oleh BPN
	Berapa jumlah transaksi properti di Jakarta pada tahun 2015?	-	Data tersedia akumulasi, bukan per tahun.	<a href="http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Jumlah-dan-Nilai-Transaksi-Jual-">http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Jumlah-dan-Nilai-Transaksi-Jual-</a>



No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
				<a href="#">Beli/Nasional</a>
B	Sistem pemetaan			
1	Siapa saja pihak yang dapat mengakses peta persil lahan di DKI Jakarta dan Surabaya dan kota-kota lain di Indonesia?  <i>Who is able to consult maps of land plots in the largest business city?</i>	Hanya perantara dan pihak yang berkepentingan  <i>Only intermediaries and interested parties</i>	Siapa pun dapat melihat informasi kepemilikan melalui <i>mobile apps</i> "Sentuh ATR/BPN".  <i>Freely Accessible by anyone</i>	Peta online dapat diakses oleh public tanpa registrasi melalui: <a href="http://peta.bpn.go.id/">http://peta.bpn.go.id/</a>
2	Apakah biaya mengakses peta tersedia untuk publik? Jika ya bagaimana ditampilkan?  <i>Is the applicable fee schedule for accessing maps of land plots made publicly available – and if so, how?</i>	Ya, Online	Ya, Online	Dapat diakses umum melalui website:  <a href="http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PENCATATAN-DAN-INFORMASI-PERTANAHAN/INFORMASI-PERTANAHAN/INFORMASI-PETA.aspx">http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PENCATATAN-DAN-INFORMASI-PERTANAHAN/INFORMASI-PERTANAHAN/INFORMASI-PETA.aspx</a>
3	Apakah lembaga pertanahan berkomitmen untuk memberikan peta	Ya, Online	Ya, Online	Dapat diakses umum melalui website:  <a href="http://site.bpn.go.id/o/Beranda/L">http://site.bpn.go.id/o/Beranda/L</a>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p>yang diperbaharui dalam jangka waktu tertentu, bagaimana standar pelayanannya?</p> <p><i>Does the cadastral or mapping agency commit to delivering an updated map within a specific time frame—and if so, how does it communicate the service standard?</i></p>			<p><a href="#">ayanan-Pertanahan/PELAYANAN-PEMELIHARAAN-DATA-PENDAFTARAN-TANAH/PERALIHAN-HAK-ATAS-TANAH-DAN-SATUAN-RUMAH-SUSUN/JUAL-BELI.aspx</a></p>
4	<p>Apakah terdapat mekanisme pengajuan keluhan yang khusus dan terpisah terkait dengan permasalahan yang dihadapi di <b>lembaga pemetaan lain</b>? Jika ya, mohon informasi mengenai nama-nama lembaga pemetaan tersebut dan mekanisme pengajuan keluhan tersebut?</p> <p><i>Is there a specific and separate mechanism for filing complaints about a problem that occurred at</i></p>	Tidak ada	Tidak ada	<p>Mekanisme pengaduan keluhan masih terpisah antarlembaga. Namun, untuk permasalahan dan pelayanan pertanahan, tersedia mekanisme pengaduan melalui sistem online yaitu : <a href="http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PENGELOLAAN-PENGADUAN/PENGELOLAAN-PENGADUAN.aspx">http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PENGELOLAAN-PENGADUAN/PENGELOLAAN-PENGADUAN.aspx</a></p>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<i>the cadastral or mapping agency?</i> <i>Contact information:</i>			
III	Cakupan/ Coverage			
A	System pendaftaran property			
1	Apakah semua persil tanah yang dimiliki oleh pihak swasta (perseorangan/badan usaha/badan hukum) di Indonesia telah terdaftar secara resmi di Badan Pertanahan Nasional? Mohon informasi terinci (persentase/statistik)  <i>Are all privately held land plots in the economy formally registered at the immovable property registry?</i>	Tidak	Ya	Setiap kepemilikan lahan swasta/perseorangan yang direpresentasikan melalui sertifikat lahan sudah 100% terdaftar dan tersimpan digital di Kantor Pertanahan (BPN) dan dapat diakses melalui Web apps : <a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a>
2	Apakah semua persil tanah yang dimiliki oleh pihak swasta (perseorangan/badan usaha/badan hukum) di	Tidak	Ya	Setiap kepemilikan lahan swasta/perseorangan yang direpresentasikan melalui sertifikat lahan sudah 100% terdaftar dan tersimpan digital

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p>DKI Jakarta dan Surabaya telah terdaftar secara resmi di Badan Pertanahan Nasional? Mohon informasi terinci (persentase/statistik)</p> <p><i>Are all privately held land plots in the largest business city formally registered at the immovable property registry?</i></p>			<p>di Kantor Pertanahan (BPN) dan dapat diakses melalui Web apps :</p> <p><a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a></p>
B	System pemetaan			
1	<p>Apakah semua persil tanah yang dimiliki oleh pihak swasta (perseorangan/badan usaha/badan hukum) di Indonesia telah terpetakan? Mohon informasi terinci (persentase/statistik)</p> <p><i>Are all privately held land plots in the economy mapped?</i></p>	Tidak	Ya	<p>Setiap kepemilikan lahan swasta/perseorangan yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan (BPN) otomatis terpetakan/ tercermin dalam peta kadaster yang dapat diakses melalui portal :</p> <p><a href="http://peta.bpn.go.id/">http://peta.bpn.go.id/</a></p>
2	Apakah semua persil tanah yang dimiliki oleh	Tidak	Ya	Setiap kepemilikan lahan swasta/perseorangan yang sudah

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p>pihak swasta (perseorangan/badan usaha/badan hukum) di DKI Jakarta dan Surabaya telah terpetakan? Mohon informasi terinci (persentase/statistik)</p> <p><i>Are all privately held land plots in the largest business city mapped?</i></p>			<p>terdaftar di Kantor Pertanahan (BPN) otomatis terpetakan/ tercermin dalam peta kadaster yang dapat diakses melalui portal :</p> <p><a href="http://peta.bpn.go.id/">http://peta.bpn.go.id/</a></p>
3	<p>Dibandingkan tahun lalu, apakah ada perubahan dari hal-hal diatas?</p> <p><i>Compared to last year, has there been any change in the areas above?</i></p>	<p>-</p> <p>[tidak ada kolom “last year”]</p>	<p>Ya, ada</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Setiap kepemilikan lahan swasta/perseorangan yang direpresentasikan melalui sertifikat lahan sudah 100% terdaftar dan tersimpan digital di Kantor Pertanahan (BPN).</li> <li>• Setiap kepemilikan lahan swasta/perseorangan yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan (BPN) otomatis terpetakan/ tercermin dalam peta kadaster</li> </ul> <p>Kedua perubahan ini dapat diakses melalui portal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://peta.bpn.go.id/">http://peta.bpn.go.id/</a></li> </ul>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://support.bpn.go.id/mobile/apps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobile/apps/index.php</a></li> </ul>
IV	Sengketa Lahan			
A	Latar belakang hukum			
1	<p>Apakah sistem aturan mensyaratkan seluruh transaksi properti terdaftar di kantor pertanahan sehingga menjadikannya tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga?</p> <p><i>Does the law require that all property sale transactions be registered at the immovable property registry to make them opposable to third parties?</i></p>	Ya	Ya	<p>UU No 5 Tahun 1960</p> <p>Pasal 19:</p> <p><i>Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.</i></p> <p>Pasal 23 (1) , 32 (1), 38 (1):</p> <p><i>Hak milik, HGU, HGU, HGB demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan.</i></p> <p><a href="#">PP 24 Tahun 1997 Pasal 1 No. 25</a>: Kantor Pertanahan adalah</p>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
				<p>unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Sehingga apabila terjadi perubahan data yang diakibatkan oleh peralihan terhadap benda tidak bergerak (Tanah) wajib dilakukan pendaftarannya guna melindungi hak atas tanahnya</p>
2	<p>Apakah sistem formal pendaftaran pertanahan mengatur berkaitan dengan jaminan?</p> <p><i>Is the system of immovable property registration subject to a state or private guarantee?</i></p>	Ya, jaminan negara	Ya, jaminan negara	<p><a href="#">PP 24 Tahun 1997 Pasal 1 No. 25</a>: Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Sehingga apabila terjadi perubahan data yang diakibatkan oleh peralihan terhadap benda tidak bergerak (Tanah) wajib dilakukan pendaftarannya guna melindungi hak atas tanahnya</p>

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
3	<p>Apakah terdapat mekanisme pemberian penggantian kerugian khusus bagi para pihak yang melakukan transaksi pertanahan berdasarkan itikad baik namun atas landasan informasi tidak benar yang dijamin kebenarannya oleh Badan Pertanahan Nasional?</p> <p><i>Is there a specific compensation mechanism to cover for losses incurred by parties who engaged in good faith in a property transaction based on erroneous information certified by the immovable property registry?</i></p>	Tidak ada	Tidak ada	<p>Belum ada peraturan maupun praktek yang memberikan penggantian kerugian khusus bagi para pihak yang melakukan transaksi pertanahan berdasarkan itikad baik namun atas landasan informasi tidak benar yang dijamin kebenarannya oleh Badan Pertanahan Nasional?</p>
4	<p>Apakah sistem hukum yang mensyaratkan verifikasi keabsahan dokumen yang diperlukan untuk</p>	Ya, Notaris atau pihak yang berkepentingan	Ya, Notaris	<p>Pihak yang melakukan pemeriksaan adalah kantor pertanahan setempat, pada waktu pengajuan permohonan.</p>



No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p>transaksi properti? Jika ya, siapa yang bertanggung jawab?</p> <p><i>Does the legal system require a control of legality of the documents necessary for a property transaction (e.g., checking the compliance of contracts with requirements of the law)? If yes, who is responsible for checking the legality of the documents? If yes, who is held responsible for verifying the contract compliance?</i></p>			
	<p>Mohon sertakan landasan hukumnya</p> <p><i>Please specify the legal basis</i></p>	<p><a href="#">PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 24 dan 25</a></p>	<p><a href="#">PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 24 dan 25</a></p>	
5	<p>Apakah sistem hukum membutuhkan verifikasi identitas para pihak dalam transaksi properti?</p> <p><i>Does the legal system require verification of the</i></p>	<p>Ya, oleh notaris</p>	<p>Ya, oleh notaris</p>	

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<i>identity of the parties to a property transaction? If yes, who is responsible for verifying the identity of the parties? Is there a national database to verify the accuracy of identity documents?</i>			
	Mohon sertakan landasan hukumnya  <i>Please specify the legal basis</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT Pasal 2</a></li> <li>• <a href="#">Perka BPN No. 3 Tahun 1997 Pasal 38</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT Pasal 2</a></li> <li>• <a href="#">Perka BPN No. 3 Tahun 1997 Pasal 38</a></li> </ul>	
	Adakah database nasional untuk melakukan verifikasi keakuratan identitas dokumen?	Ya	Ya	Keakuratan dokumen dapat dicek melalui database <a href="http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php">http://support.bpn.go.id/mobileapps/index.php</a>
B	Formal land dispute resolution mechanisms			
1	Dalam kasus sengketa tanah standar antara dua bisnis lokal atas hak kepemilikan properti senilai Rp 2.017.666.027 di Jakarta, pengadilan apa yang bertanggung jawab atas kasus di	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengadilan Negeri</li> <li>• Pengadilan Tata Usaha Negara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengadilan Negeri</li> <li>• Pengadilan Tata Usaha Negara</li> </ul>	

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p>tingkat pertama?</p> <p><i>In case of a standard land dispute between two local businesses over tenure rights of a property worth IDR 2,017,666,027 located in Jakarta, what is the court in charge of the case in first instance?</i></p>			
2	<p>Berapa lama waktu rata-rata yang dibutuhkan untuk mendapatkan putusan dari pengadilan tingkat pertama (tanpa banding) dalam sengketa tanah standar antara dua pihak atas hak kepemilikan?</p> <p><i>How long does it take on average to obtain a decision from the first-instance court for such a case (without appeal)?</i></p>	2-3 tahun	Kurang dari 1 tahun	Merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung no. 2 Tahun 2014, putusan dari pengadilan tingkat pertama paling lambat diselesaikan dalam jangka waktu <b>5 bulan</b>
3	Adakah statistik jumlah sengketa pertanahan di tingkat pertama?	Tidak ada	Ada, tapi tidak dipublikasikan	Statistik jumlah sengketa pertanahan di tingkat pertama tersedia di BPN namun tidak

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<i>Are there any statistics on the number of land disputes in the first instance?</i>			dipublikasikan ke publik.
	Jumlah sengketa lahan di Jakarta dan Surabaya tahun 2014  <i>Number of land disputes in the largest business city in 2014</i>	-	-	Informasi ini tidak dapat diakses oleh publik karena informasi bersifat terbatas/ tidak dapat dipublikasikan oleh BPN.
4	Dibandingkan tahun lalu, apakah ada perubahan dari hal-hal diatas?  <i>Compared to last year, has there been any change in the areas above?</i>	Ya, ada	Ya ,ada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Putusan dari pengadilan tingkat pertama paling lambat diselesaikan dalam jangka waktu <b>5 bulan</b>, bukan 2-3 tahun (sesuai SE Mahkamah Agung no. 2 Tahun 2014)</li> <li>• Statistik jumlah sengketa pertanahan tersedia di BPN namun tidak dapat dipublikasikan ke publik.</li> </ul>

## Research Questions on Gender Equality

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
1	<p>Apakah laki-laki yang belum menikah dan perempuan yang belum menikah memiliki hak yang sama atas kepemilikan properti?</p> <p><i>Do unmarried men and unmarried women have equal ownership rights to property?</i></p>	Ya	Ya	
	<p>Mohon sertakan landasan hukumnya</p> <p><i>Please specify the legal basis:</i></p>	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 570	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 570	
	<p>Apakah laki-laki yang sudah menikah dan perempuan yang sudah menikah memiliki hak yang sama atas kepemilikan properti?</p> <p><i>Do married men and married women have equal ownership rights to property?</i></p>	Ya	Ya	

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p>Mohon sertakan landasan hukumnya</p> <p><i>Please specify the legal basis:</i></p>	<p><a href="#">UU Perkawinan Pasal 35</a></p>	<p><a href="#">UU No. 1 Tahun 1974</a> tentang Perkawinan</p>	
	<p>Apakah perempuan atau laki-laki yang telah ditinggalkan oleh pasangannya (meninggal) memiliki hak yang sama atas harta warisan?</p> <p><i>Do female and male surviving spouses have equal inheritance rights?</i></p>	<p>Tidak</p>	<p>Ya</p>	
	<p>Mohon sertakan landasan hukumnya</p> <p><i>Please specify the legal basis:</i></p>	<p>UU Peradilan Agama, sebagaimana diamandemen pada tahun 2006</p>	<p><a href="#">UU No. 50 Tahun 2009</a> tentang Perubahan Kedua atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama</p>	
	<p>Apakah anak laki-laki dan perempuan memiliki hak yang sama atas harta warisan?</p> <p><i>Do sons and daughters have equal inheritance rights?</i></p>	<p>Tidak</p>	<p>Ya</p>	

No	Kuesioner	Jawaban 2016	Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	<p>Mohon sertakan landasan hukumnya</p> <p><i>Please specify the legal basis:</i></p>	<p>UU Peradilan Agama, sebagaimana diamandemen pada tahun 2006</p>	<p><a href="#">UU No. 50 Tahun 2009</a> tentang Perubahan Kedua atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama</p>	