



WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II  
SURABAYA

LLINAN

K E P U T U S A N  
WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II SURABAYA  
NOMOR 27 TAHUN 1995  
TENTANG  
TATA CARA MENDAPATKAN HAK GUNA BANGUNAN  
DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN  
PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

- imbang : a. bahwa dalam rangka tertib administrasi, tertib hukum dan tertib pengelolaan serta dalam rangka podayagunaan tanah-tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya untuk kepentingan pembangunan, maka dipandang perlu memberikan kesempatan kepada setiap orang/badan hukum yang telah menempati/memperoleh izin pemakaian tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya untuk diberikan kesempatan mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan ;
- b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, dipandang perlu menetapkan tata cara mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dengan menuangkannya dalam suatu Keputusan.
- ingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah ;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur/Jawa Tengah/Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta Jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1965 ;
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;
4. Undang-undang Nomor 12 Drt. Tahun 1957 tentang Peraturan Umum retribusi Daerah Jo. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961 ;
5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya ;

6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya ;
8. Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 312 Tahun 1985 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
9. Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 155 Tahun 1994 tentang Pembentukan Tim Inventarisasi Dan Pendayagunaan Tanah-tanah asset/milik Dan Tanah-tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
10. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 04 Tahun 1995 Tentang Persetujuan Terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

#### M E M U T U S K A N

Menetapkan : Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tentang Tata Cara Mendapatkan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

#### B A B I K E T E N T U A N U M U M

##### P a s a l 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan :

- a. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
- b. Kepala Daerah adalah Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya ;
- c. Dinas Tanah dan Rumah adalah Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
- d. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
- e. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya ;
- f. Pemohon adalah setiap warga negara Indonesia atau badan yang dibentuk menurut huku Indonesia yang mengajukan permohonan untu mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) diata Hak Pengelolaan ;

- g. Tanah adalah tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah ;
- h. Hak Pengelolaan adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Pemerintah Daerah untuk :
- merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
  - menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
  - menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah dimaksud kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan oleh pemegang Hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian Hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai peraturan perundangan yang berlaku;
- i. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri ;
- y. Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan adalah hak Guna Bangunan yang diberikan kepada WNI atau Badan Hukum Indonesia diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah.

BAB II  
PERSYARATAN UNTUK MENDAPATKAN  
HAK GUNA BANGUNAN  
DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

Pasal - 2

- (1) Untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas tanah hak pengelolaan, Pemohon harus mengajukan surat permohonan kepada Kepala Daerah ;
- (2) Formulir surat permohonan dimaksud pada ayat (1) pasal ini disediakan di Kantor Dinas Tanah dan Rumah Jalan Taman Surya Nomor 1 Surabaya ;
- (3) Permohonan tersebut pada ayat (1) pasal ini harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
- a) Surat permohonan harus dilampiri :
1. Surat Keputusan Ijin pemakaian Tanah ;
  2. Foto Copy Tanda Pembayaran Retribusi Pemakaian Tanah Tahun terakhir ;
  3. Fotocopy KTP/Akte Pendirian Perusahaan
  4. Fotocopy tanda pembayaran PBB tahun terakhir .

b. Pemohon sanggup membuat perjanjian tertulis dengan Pemerintah Daerah yang memuat antara lain :

- identitas pihak-pihak yang bersangkutan ;
- letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud ;
- jenis penggunaannya ;
- hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya ;
- jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada saat berakhirnya hak atas tanah yang diberikan ;
- jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat yang pembayarannya ;
- syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

c. Membayar uang pemasukan kepada Pemerintah Daerah yang besarnya ditetapkan sebagai berikut :

1. Untuk kawasan perkantoran/perdagangan sebesar Rp. 37,5% x luas tanah x harga dasar tanah terendah sesuai klasnya ;

2. Untuk kawasan Perumahan sebesar :

Klas I : 37,5% x luas tanah x harga dasar tanah terendah ;

Klas II : 35% x luas tanah x harga dasar tanah terendah ;

Klas III : 30% x luas tanah x harga dasar tanah terendah ;

Klas IV : 25% x luas tanah x harga dasar tanah terendah ;

Klas V : 20% x luas tanah x harga dasar tanah terendah ;

Klas VI : 17,5% x luas tanah x harga dasar tanah terendah.

3. Besarnya pengenaan biaya angka 1 dan 2 diatas didasarkan atas existing (sesuai dengan kenyataan yang ada dilapangan).

BAB III  
MEKANISME PENYELESAIAN HAK GUNA BANGUNAN,  
DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

Pasal 3

(1) Pemohon :

- a. Minta penjelasan tentang status tanah yang dimohon pada Kantor Dinas Tanah dan Rumah melalui Locket I ;
- b. Mengambil formulir permohonan di Kantor Dinas Tanah dan Rumah melalui loket I dan pemohon harus mengisi dengan benar ;
- c. Menyerahkan permohonan yang telah diisi dengan dilampiri berkas-berkas sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) huruf a, kepada Sub Bagian Tata Usaha Dinas Tanah Dan Rumah melalui loket I.

(2) Petugas Sub Bagian Tata Usaha (loket I) :

- a. Menerima dan meneliti kelengkapan berkas permohonan yang diajukan oleh pemohon sesuai ketentuan yang berlaku dan apabila surat permohonan sudah lengkap dan benar kepada pemohon diberikan Tanda Terima dan diberi tanggal penerimaan. Apabila permohonan tidak lengkap dan tidak benar berkas permohonan dikembalikan langsung kepada pemohon.  
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;
- b. Menyerahkan berkas permohonan kepada Kepala Dinas untuk pemeriksaan awal.  
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari) ;

(3) Kopala Dinas :

- a. Melakukan pemeriksaan awal terhadap berkas permohonan yang diterima dari loket I dan memberikan disposisi ;
- b. Menyerahkan kembali ke loket I setelah di disposisi.  
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;

(4) Loket : (Petugas Sub Bagian Tata Usaha) :

Setelah berkas permohonan didisposisi oleh Kepala Dinas, diteruskan kepada Kepala seksi Hukum dan Sengketa.

(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;

(5) Kepala Seksi Hukum dan Sengketa :

a. setelah menerima berkas permohonan yang telah didisposisi oleh Kepala Dinas, Kepala seksi Hukum dan Sengketa mengadakan penelitian terhadap kemungkinan adanya sengketa diatas tanah yang dimohon ;

b. menyerahkan kembali kepada Sub Bagian Tata Usaha, jika ternyata terdapat sengketa diatas tanah tersebut, dan kemudian menyusun rancangan Surat penolakan atas permohonan ;

c. menyerahkan berkas permohonan atas tanah yang tidak terdapat sengketa kepada Seksi Pengelolaan Tanah.  
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;

(6) Kepala Seksi Pengelolaan Tanah :

a. melaksanakan pemetaan terhadap tanah yang dimohon ;

b. melakukan penelitian/pemeriksaan lapangan atas tanah yang dimohon ;

c. menghitung besarnya uang pemasukan ke kas Daerah yang harus dibayar oleh pemohon sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

d. menyiapkan surat perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan pemohon dengan koordinasi bersama Seksi Hukum dan Sengketa ;

e. menyiapkan surat panggilan kepada pemohon untuk membayar uang pemasukan ke kas Daerah dan untuk menanda tangani Surat Perjanjian ;

f. menyerahkan berkas permohonan yang telah diproses, kepada Kepala Sub Bagian Tata Usaha.

(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 2

(7) Kepala Sub Bagian Tata Usaha :

- a. atas nama Kepala Dinas menandatangani Surat Panggilan kepada pemohon dan menyampaikan kepada pemohon ;
- b. setelah pemohon membayar uang pemasukan dan menandatangani Surat Perjanjian, Kepala Sub Bagian Tata Usaha menyiapkan Surat Pengantar ke Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya untuk penyelesaian Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan .  
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 5 (lima) hari ;

(8) Kepala Dinas :

menanda tangani Surat Pengantar ke Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya.  
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;

(9) Sub Bagian Tata Usaha :

menyerahkan Surat Pengantar dan berkas-permohonan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan ke Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya.  
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;

(10) Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya :

- a. menerima dan memproses lebih lanjut penyelesaian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan ;
- b. menghitung biaya yang harus dibayar oleh pemohon yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan ;
- c. memberitahukan kepada Dinas Tanah dan Rumah apabila sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sudah selesai dan dapat diambil. untuk diserahkan kepada pemohon.

Pasal 4

Jangka Waktu Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan adalah 20 (dua puluh) tahun kecuali ditetapkan secara khusus antara pemohon dan Pemerintah Daerah.

Pasal 5

Contoh surat permohonan, surat pernyataan dan surat perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam lampiran I, II dan III Keputusan ini.

Pasal 6

- (1) Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan ;
- (2) Mengumumkan Keputusan ini dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Ditetapkan di : S U R A B A Y A.  
Pada Tanggal : 30 Maret 1995.

---

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH  
TINGKAT II SURABAYA

ttd.

SALINAN Keputusan ini disam-  
paikan kepada :

H. SUNARTO SUMOPRAWIRO.

- Yth. 1. Sdr. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur ;
2. Sdr. Pembantu Gubernur Wilayah V-Surabaya ;
3. Sdr. Inspektur Wilayah Kotamadya Surabaya ;
4. Sdr. Ka Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Kodya Dati II Surabaya ;
5. Sdr. Ka Dinas Tata Kota Daerah Kodya Dati II Surabaya ;
6. Sdr. Ka Dinas Tanah dan Rumah Kotcmadya Dati II Surabaya ;
7. Sdr. Ka Bagian Organisasi Setkodya Dati II Surabaya ;
8. Sdr. Ka Bagian Tata Pemerintahan Setkodya Dati II Surabaya ;
9. Sdr. ....

9. Sdr. Ka Bagian Pemerintahan  
Kelurahan Setkodya Dati II  
Surabaya ;
10. Para Camat dan Lurah  
se Kotamadya Dati II  
Surabaya.

---

Diumumkan dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II  
Surabaya Seri D2 Nomor 8 Tanggal 30 Maret 1995.

SALINAN sesuai dengan Aslinya  
An. Sekkodya Dati II Surabaya

Kepala Bagian Hukum

  
MOH. FARUQ, SH.  
Penata Tingkat I  
NIP. 510 029 293.

Surabaya,

Perihal : Permohonan HGB diatas  
tanah HPL Pemerintah  
Kotamadya Daerah Ting  
kat II Surabaya.

Kepada  
Yth. Bapak Walikotamadya Kepala  
Daerah Tingkat II Surabaya  
Cq. Bapak Kepala Dinas Tanah &  
Rumah Kotamadya Daerah  
Tingkat II Surabaya  
di-

S U R A B A Y A

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : .....  
Umur/tanggal lahir : .....  
Pekerjaan : .....  
Tempat tinggal : .....

Dengan ini kami mengajukan permohonan untuk  
dapatnya diberikan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak  
Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II  
Surabaya yang terletak di .....  
seluas .....M2.

Adapun dasar permohonan kami tersebut adalah  
sebagai berikut :

1. Kami telah mendapat ijin pemakaian tanah dari  
Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya  
Nomor ..... tanggal .....
2. Surat pernyataan, bahwa tanah yang kami pakai tidak,  
dalam sengketa, tidak dalam tanggungan, ikatan atau  
pinjaman dan tidak dalam sitaan.

Demikian atas terkabuhnya permohonan ini kami  
ucapkan terima kasih.

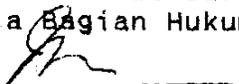
Pemohon,

.....

Sebagai kelengkapan permohonan  
ini kami sampaikan :

1. Surat Keputusan ijin pemakaian tanah ;
2. Foto copy KTP / Akte Pendirian Perusahaan ;
3. Foto Copy Tanda Pembayaran Retribusi Pemakaian Tanah Tahun  
Terakhir ;
4. Foto copy tanda pembayaran PBB tahun terakhir ;
5. Surat pernyataan.

SALINAN sesuai dengan Aslinya  
An. Sekkodya Dati II Surabaya  
Kepala Bagian Hukum

  
MOH. FARUQ, SH.  
Penata Tingkat I  
NIP. 510 029 293.

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH  
TINGKAT II SURABAYA

ttd.

H. SUNARTO SUMOPRAWIRO.



PERJANJIAN PENYERAHAN PENGGUNAAN TANAH

Nomor : .....

Pada hari ini .....tanggal ....., bulan .....,  
tahun ....., kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. H. SUNARTO SUMOPRAWIRO : Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II  
Surabaya, dalam hal ini bertindak  
untuk dan atas nama Pemerintah  
Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya,  
selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA ;

2. .... : .....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Bahwa PIHAK PERTAMA memiliki tanah Hak Pengelolaan yang  
terletak di .....  
berdasarkan Sertifikat/HPL Nomor ..... Kelurahan ..... ,  
Surat Ukur Nomor ..... tanggal .....  
seluas .....

Bahwa PIHAK KEDUA ingin memperoleh sebagian hak atas tanah  
digas tanah Hak Pengelolaan milik PIHAK PERTAMA tersebut diatas.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kedua belah pihak  
sepakat mengadakan Perjanjian dengan ketentuan dan syarat-syarat  
sebagai berikut :

**Pasal 1**

PIHAK PERTAMA menyerahkan penggunaan tanah seluas ..... M2  
kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA berhak memperoleh Hak Guna  
Bangunan atas tanah yang diserahkan oleh PIHAK PERTAMA, untuk jangka  
waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak Perjanjian ini ditanda  
tangani, sesuai ketentuan yang berlaku.

**Pasal 2**

Atas penyerahan penggunaan tanah dimaksud pada Pasal 1  
Perjanjian ini, PIHAK KEDUA diwajibkan membayar uang pemasukan  
kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp. .... dan  
harus disetor ke Kas Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya  
dalam ayat 1.2.2.112.

Pasal 3

Setelah berakhirnya jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut pada Pasal 1 Perjanjian ini, tanah dimaksud kembali dalam penguasaan PIHAK PERTAMA dan bangunannya tetap menjadi hak milik PIHAK KEDUA. Dalam hal ini PIHAK KEDUA menetapkan prioritas untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.

Pasal 4

Semua biaya untuk pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan sampai dengan terbitnya Sertifikat ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA membantu dalam pengurusannya.

Pasal 5

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan meminjamkan/mengagunkan Hak Guna Bangunan tersebut tanpa seizin PIHAK PERTAMA.

Pasal 6

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan dituangkan dalam Perjanjian tambahan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

Pasal 7

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan memindahtangankan HGB baik sebelum maupun sesudah berakhirnya jangka waktu HGB tersebut tanpa seizin PIHAK PERTAMA.

Pasal 8

- (1) Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian ini terjadi perselisihan, maka kedua belah pihak sepakat menyelesaikannya secara musyawarah ;
- (2) Apabila perselisihan tersebut pada ayat (1) ini tidak dapat diselesaikan maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Surabaya.
- (3) Mengenai Perjanjian ini dengan segala akibat hukumnya kedua belah pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan pengadilan Negeri Surabaya.

Pasal 9

- (1) Perjanjian ini mulai berlaku dan mengikat kedua belah pihak sejak ditanda tangani ;
- (2) Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 5 (lima), 2 (dua) diantaranya bermeterai cukup, masing-masing untuk para pihak.

PIHAK KEDUA

.....  
.....

.....

PIHAK PERTAMA

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH  
TINGKAT II SURABAYA

H. SUNARTO SUMOPRAWIRO.

---

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH  
TINGKAT II SURABAYA

H. SUNARTO SUMOPRAWIRO.

SALINAN sesuai dengan Aslinya  
An. Sekkodya Dati II Surabaya



Kepala Bagian Hukum

MOH. FARUQ, SH. S  
Penata Tingkat I  
NIP. 510 029 293.