

# TUGAS PRAKTEK

## “Trik Perizinan Agar Aman”

### 5 CHECKPOINTS DALAM LEGALITAS LAHAN & PERIZINAN RUMAH

Sebagai pemula, Anda tentu bingung bagaimana mengetahui legalitas suatu lahan dan perizinan untuk rumah konsumen yang benar. Nah disinilah Fiqeeh berikan ilmunya untuk mempermudah Anda mengecek sehingga tidak tertipu di lapangan.

Jika ada masalah lain di lapangan yang belum dijelaskan disini, Anda dapat selalu berkonsultasi dengan PPAT / Notaris / Kantor Pemerintah.

INFORMASI LAHAN & RUMAH		
<b>1. Keabsahan sertifikat</b>	<p>Lahan yang dicari adalah yang memiliki status SHM (Sertifikat Hak Milik) Pekarangan. Selain itu, tidak disarankan untuk dikerjakan oleh Pemula.</p> <p>Cek ke BPN apakah sertifikat ganda atau ada masalah terhadap sertifikat tersebut.</p>	
<b>2. Pengecekan tata kota</b>	Pergi ke Dinas Tata Ruang (nama berbeda-beda di setiap daerah), pastikan peruntukan zona nya kuning, artinya diizinkan untuk dibangun perumahan	
<b>3. Jika lahan adalah harta warisan</b>	Periksa peruntukan lahan dan peraturan di lokasi setempat. Apakah dapat dibangun produk properti yang kita inginkan atau bertentangan dengan aturan pemerintah. Apabila dapat dibangun, bagian mana saja yang dapat dibangun. Cek juga di lingkungan sekitar (RT, lurah, dan warga setempat, dan telusuri asal usul tanah). Jika sudah aman, lakukan balik batas (pengukuran lahan ulang untuk mengetahui batas-batas lahan).	
<b>4. Jika dapat dibangun dapatkan informasi tambahan mengenai :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Koefisien Dasar Bangunan</b> (peraturan mengenai berapa persen lahan yang dapat dibangun dari luas lahan yang ada).</li> <li>- <b>Garis Sempadan lahan</b>. Beberapa peraturan mengenai garis sepadan antara lain :</li> </ul>	

	<p>a. GSB = Garis Sempadan Bangunan – jarak antara badan bangunan dengan pinggir jalan</p> <p>b. GSS = Garis Sempadan Sungai - jarak antara badan bangunan dengan pinggir sungai</p> <p>c. GSP = Garis Sempadan Pantai - jarak antara badan bangunan dengan pinggir pantai</p> <p>d. GST Garis Sempadan Tebing Jarak antara badan bangunan dengan pinggir tebing</p> <p>e. GSK = Garis Sempadan Kereta – Jarak antara badan bangunan dengan pinggir rel kereta</p> <p>- <b>Koefisien Luas Bangunan (KLB)</b> – Peraturan mengenai total luas bangunan yang dapat dibangun</p> <p>- <b>Koefisien Ketinggian Operasi Pesawat (KKOP)</b> - Aturan tinggi bangunan yang diperkenankan, untuk daerah dekat bandara.</p>	
--	--	--

<p><b>5. Dapatkan informasi izin PBG (Persetujuan Bangunan Gedung)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Berapa maksimal luas lahan yang bisa dibangun oleh perorangan</li> <li>● Berapa maksimal luas rumah yang bisa dibangun di tanah konsumen</li> <li>● Berapa jauh jarak septic tank dengan sumber air bersih (sumur)</li> <li>● Berapa meter jarak dinding rumah dengan batas jalan</li> <li>● Berapa meter jarak rumah konsumen dengan selokan / sungai di sampingnya</li> <li>● Apakah pemilik lahan sudah membayar SPPT PBB hingga tahun terakhir</li> <li>● Apa saja persyaratan dokumen untuk mengurus PBG</li> </ul>	
--	---	--