



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No. 343, 2016

KEMEN-ATR/BPN. HGB tertentu. Wilayah
Tertentu. Peralihan. Pelayanan.

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 8 TAHUN 2016
TENTANG
PELAYANAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN TERTENTU
DI WILAYAH TERTENTU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa Indonesia merupakan salah satu tujuan investasi, oleh karenanya perlu dilakukan peningkatan percepatan pelayanan pertanahan khususnya pelayanan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan tertentu untuk memberikan kemudahan dalam berinvestasi di beberapa kota di Indonesia;
- b. berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah tertentu;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
5. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
6. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PELAYANAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN TERTENTU DI WILAYAH TERTENTU.

Pasal 1

- (1) Ruang lingkup Peraturan Menteri ini mengatur pelayanan peralihan Hak Guna Bangunan tertentu karena jual beli, di Wilayah tertentu, meliputi:

- a. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 - b. Kota Bandung;
 - c. Kota Semarang;
 - d. Kota Yogyakarta; dan
 - e. Kota Surabaya.
- (2) Hak Guna Bangunan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Hak Guna Bangunan yang dialihkan kepada badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang 100% (seratus persen) sahamnya berasal dari modal dalam negeri, dan luas tanahnya sampai dengan 5.000m² (lima ribu meter persegi).

Pasal 2

Kegiatan pelayanan peralihan Hak Guna Bangunan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 meliputi:

- a. pengecekan sertifikat;
- b. pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh);
- c. pembuatan Akta Jual Beli;
- d. pendaftaran peralihan hak; dan
- e. pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pasal 3

Pengecekan sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a dilakukan di Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya permohonan pengecekan.

Pasal 4

- (1) Pembayaran BPHTB dan PPh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b dilakukan pada instansi yang berwenang.
- (2) Pembayaran BPHTB dan PPh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemohon dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja.

Pasal 5

- (1) Pembuatan Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf c dan penyampaian dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya permohonan pembuatan akta.
- (2) PPAT yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi.
- (3) Untuk percepatan pembuatan akta jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat ditunjuk PPAT Khusus.
- (4) Penunjukan PPAT Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6

- (1) Pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf d, dilakukan pada kantor pertanahan setelah pengecekan sertipikat, pembayaran BPHTB dan PPh, dan pembuatan Akta Jual Beli.
- (2) Pemohon yang melakukan peralihan hak wajib menyerahkan bukti pembayaran pajak atau membuat surat pernyataan bahwa telah membayarkan setoran pembayaran BPHTB dan PPh ke kantor instansi yang berwenang.
- (3) Jika surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak benar, maka permohonannya dinyatakan batal demi hukum.
- (4) Kepala Kantor Pertanahan langsung melakukan proses pendaftaran peralihan hak tanpa melakukan pengecekan pembayaran BPHTB dan PPh sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya permohonan pendaftaran peralihan hak.

Pasal 7

- (1) Pembayaran PBB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e, dilaksanakan secara bersamaan dengan pendaftaran peralihan hak.
- (2) Pembayaran PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemohon dalam waktu paling lama 1 (satu) hari kerja.

Pasal 8

- (1) Permohonan pelayanan pengecekan sertipikat dan pelayanan pendaftaran peralihan hak diterima setelah memenuhi persyaratan permohonan.
- (2) Dalam hal persyaratan permohonan belum lengkap, maka petugas loket menginformasikan secara tertulis kepada pemohon mengenai berkas-berkas yang harus dilengkapi.
- (3) Permohonan yang telah memenuhi persyaratan, kepada pemohon diberikan tanda terima.

Pasal 9

Pelayanan pengecekan sertipikat dan pendaftaran peralihan hak dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 10

- (1) Jangka waktu penyelesaian pelayanan pengecekan sertipikat dan pendaftaran peralihan hak dilakukan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi permohonan pelayanan yang di dalam prosesnya diketahui terdapat sengketa, konflik, perkara,

atau masalah hukum lainnya dan berkasnya dapat dikembalikan kepada pemohon.

Pasal 11

Pelayanan pengecekan sertipikat dan pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan dapat dilakukan secara elektronik.

Pasal 12

Dasar Hukum, Persyaratan, Biaya, Waktu dan Produk pelayanan pengecekan sertipikat dan peralihan hak dimuat dalam Tabel Standar Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 13

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, permohonan pelayanan peralihan Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang 100% (seratus persen) sahamnya berasal dari modal dalam negeri, dan luas tanahnya sampai dengan 5.000m² (lima ribu meter persegi) yang telah diterima lengkap, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.

Pasal 14

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 22 Februari 2016

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

ttd

FERRY MURSYIDAN BALDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 2 Maret 2016

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

LAMPIRAN
 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 NOMOR 8 TAHUN 2016
 TENTANG
 PELAYANAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN
 TERTENTU DI WILAYAH TERTENTU.

TABEL STANDAR PELAYANAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN TERTENTU
 DI WILAYAH TERTENTU

A. STANDAR PELAYANAN PENGECEKAN SERTIFIKAT

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	PRODUK
1. UU No. 5/1960 2. PP No. 24/1997 3. PP No. 128/2015 4. PMNA/KBPN No. 3/1997 jo PerkaBPN No. 8/2012 5. Instruksi Menteri Negara Agraria/KBPN No. 3/1998	1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan 3. Fotocopy identitas pemohon (KTP) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket	Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan	1 (satu) hari	Tanda Bukti Pengecekan

6. SE KBPN No. 600- 1900 tanggal 31 Juli 2003	4. Sertipikat asli Hak Guna Bangunan 5. Surat pengantar dari PPAT untuk kegiatan peralihan hak dengan akta PPAT	Pertanahan Nasional.		
---	--	----------------------	--	--

B. STANDAR PELAYANAN PERALIHAN HAK

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	PRODUK
1. UU No. 5/1960 2. UU No.16/1985 3. UU No. 21/1997 jo. UU No. 20/2000 4. PP No. 48/1994 jo. PP No. 79/1996 5. PP No. 24/1997 6. PP No. 37/1998 7. PP No. 128/2015 8. PMNA/KBPN No. 3/1997 9. Peraturan KBPN RI No. 1/2006 10. SE KBPN No. 600-1900 tanggal 31 Juli 2003	1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan 3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 4. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya 5. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum 6. Sertipikat asli Hak Guna Bangunan	Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.	2 (dua) hari kerja	Perubahan subjek pada sertipikat hasil peralihan dilakukan setelah persyaratan lengkap

11. SE KBPN RI No. 1219-340.3.D.II tanggal 28 April 2009	7. Akta Jual Beli dari PPAT 8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang 9. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 10. Bukti Surat Setor Bayar BPHTB dan PPh (pada saat pendaftaran hak) 11. Surat Pernyataan telah membayar Surat Setor Bayar BPHTB dan PPh			
--	--	--	--	--

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

FERRY MURSYIDAN BALDAN