



MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Yth: 1. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
2. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan;
di -
Seluruh Indonesia

SURAT EDARAN
NOMOR 9/SE/X/2017

TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 15 TAHUN 2017
TENTANG PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DALAM RANGKA PENGAMPUNAN PAJAK

1. UMUM

Sehubungan dengan telah ditetapkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak, maka perlu disampaikan petunjuk pelaksanaan atas ketentuan dimaksud.

2. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan tujuan dari Surat Edaran ini untuk memberikan petunjuk pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah atas nama wajib pajak dalam rangka Pengampunan Pajak. Hal ini dimaksudkan agar memudahkan Wajib Pajak yang telah memperoleh pengampunan pajak dan membayar uang tebusan untuk mendaftarkan tanahnya, serta demi terwujudnya kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.

3. RUANG LINGKUP

Ruang lingkup Surat Edaran ini meliputi ketentuan pelaksanaan dan tata cara Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 *juncto* Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak.

4. DASAR HUKUM

- a. 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);
- b. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5899);

c. Peraturan ...

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
- d. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
- e. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
- f. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;
- g. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 83/P Tahun 2016 tentang Penggantian Beberapa Menteri Negara Kabinet Kerja Periode Tahun 2014 – 2019;
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
- j. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak;
- k. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai;

5. ISI

- I. Surat Pernyataan Notariil antara *Nominee* dan Wajib Pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak, digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah atas nama Wajib Pajak. Surat pernyataan tersebut merupakan bukti bahwa tanah dan/atau bangunan atas nama *Nominee* adalah benar milik Wajib Pajak.
- II. Dalam hal Surat Pernyataan Notariil sebagaimana dimaksud pada angka I belum dibuat dan sebelumnya telah melakukan perbuatan hukum, maka sebagai pengganti Surat Pernyataan Notariil tersebut, dapat menggunakan:
 1. Akta Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh PPAT, Akta Perjanjian Pengikatan Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh Notaris atau akta di bawah tangan, yang dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan sesuatu bidang tanah dan/atau sesuatu hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun;
 2. Dalam hal *Nominee* telah meninggal dunia, maka proses perubahan nama dari *Nominee* menjadi nama Wajib Pajak dilakukan berdasarkan Surat Pernyataan Notariil antara seluruh ahli waris *Nominee* dan Wajib Pajak, yang dilengkapi dengan surat pernyataan/keterangan yang dibuat oleh para ahli waris yang menerangkan mengenai waris.

III. Pendaftaran ...

III. Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak, dilaksanakan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bagi permohonan yang telah dilengkapi dengan Surat Pernyataan Notariil antara *Nominee* dan Wajib Pajak:

a. Tanah yang sudah terdaftar:

- 1) Untuk Wajib Pajak Perorangan Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia yang status tanahnya sudah terdaftar sesuai dengan jenis hak menurut UUPA, pendaftaran hak atas tanah atas nama Wajib Pajak dilakukan dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan, sebagai berikut:

“Surat Pernyataan Notariil oleh kedua belah pihak yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik Wajib Pajak yang dibuat di hadapan Notaris: (*nama notaris*), di (*tempat dibuatnya surat pernyataan*), pada hari:, tanggal:, bulan:, tahun:, Nomor:, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak *juncto* Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak.”

- 2) Dalam hal Wajib Pajak Badan Hukum Indonesia yang status tanahnya adalah Hak Milik, dilakukan dengan:
- Permohonan pendaftaran perubahan hak dan perubahan nama diajukan sekaligus;
 - Proses perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas nama *Nominee*.
 - Proses perubahan nama dari atas nama *Nominee* ke atas nama Wajib Pajak, dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan sesuai catatan pada angka 1.a.1).

b. Tanah yang belum terdaftar

- 1) Untuk Wajib Pajak perorangan Warga Negara Indonesia yang status tanahnya belum terdaftar sesuai dengan jenis hak menurut UUPA (tanah bekas Milik Adat), dilakukan dengan:
- Permohonan pendaftaran pengakuan hak dan perubahan nama dilakukan sekaligus;
 - Proses pengakuan hak atas nama *Nominee*;
 - Proses perubahan nama dari atas nama *Nominee* ke atas nama Wajib Pajak, dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan sesuai catatan pada angka 1.a.1).
- 2) Untuk Wajib Pajak Badan Hukum Indonesia yang status tanahnya belum terdaftar sesuai dengan jenis hak menurut UUPA (tanah bekas Milik Adat), dilakukan dengan:
- Permohonan pendaftaran pengakuan hak, perubahan hak dan perubahan nama diajukan sekaligus;
 - Proses pengakuan hak atas nama *Nominee*;

c) Proses ...

- c) Proses perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas nama *Nominee*;
 - d) Proses perubahan nama dari atas nama *Nominee* ke atas nama Wajib Pajak, dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan sesuai catatan pada angka 1.a.1).
2. Bagi permohonan yang tidak dilengkapi dengan Surat Pernyataan Notariil dan sebelumnya telah melakukan perbuatan hukum dengan Akta Perjanjian Pengikatan Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau akta di bawah tangan, yang dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan sesuatu bidang tanah dan/atau sesuatu hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun:

a. Tanah yang sudah terdaftar

- 1) Untuk Wajib Pajak Perorangan Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia yang status tanahnya sudah terdaftar sesuai dengan jenis hak menurut UUPA, pendaftaran hak atas tanah atas nama Wajib Pajak dilakukan dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan, sebagai berikut:

Akta yang dibuat di hadapan Notaris:

“Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat di hadapan Notaris: (*nama notaris*), di (*tempat dibuatnya akta*), pada hari:, tanggal:, bulan:, tahun:, Nomor:, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak *juncto* Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak.”

Untuk akta yang dibuat di bawah tangan:

“Berdasarkan akta di bawah tangan yang dibuat oleh *Nominee* dan *Wajib Pajak* (*para pihak*), di (*tempat dibuatnya akta*), pada hari:, tanggal:, bulan:, tahun:, Nomor:, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak *juncto* Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak.”

- 2) Dalam hal Wajib Pajak Badan Hukum Indonesia yang status tanahnya adalah Hak Milik, dilakukan dengan:
 - a) Permohonan pendaftaran perubahan hak dan perubahan nama diajukan sekaligus;
 - b) Proses perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas nama *Nominee*;
 - c) Proses perubahan nama dari atas nama *Nominee* ke ke atas nama Wajib Pajak, dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan sesuai catatan pada angka 2.a.1).

b. Tanah ...

- b. Tanah yang belum terdaftar:
- 1) Untuk Wajib Pajak perorangan Warga Negara Indonesia yang status tanahnya belum terdaftar sesuai dengan jenis hak menurut UUPA (tanah bekas Milik Adat), dilakukan dengan:
 - a) Permohonan pendaftaran pengakuan hak dan perubahan nama dilakukan sekaligus;
 - b) Proses pengakuan hak atas nama *Nominee*;
 - c) Proses perubahan nama dari atas nama *Nominee* ke atas nama Wajib Pajak, dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan sesuai catatan pada angka 2.a.1).
 - 2) Untuk Wajib Pajak Badan Hukum Indonesia yang status tanahnya belum terdaftar sesuai dengan jenis hak menurut UUPA (tanah bekas Milik Adat), dilakukan dengan:
 - a) Permohonan pendaftaran pengakuan hak, perubahan hak dan perubahan nama diajukan sekaligus;
 - b) Proses pengakuan hak atas nama *Nominee*;
 - c) Proses perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas nama *Nominee*;
 - d) Proses perubahan nama dari atas nama *Nominee* ke atas nama Wajib Pajak, dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan sesuai catatan pada angka 2.a.1).
3. Bagi permohonan yang *Nominee*-nya telah meninggal dunia:
- a. Tanah yang sudah terdaftar:
- 1) Untuk Wajib Pajak perorangan Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia yang status tanahnya sudah terdaftar sesuai dengan jenis hak menurut UUPA, pendaftaran hak atas tanah atas nama Wajib Pajak dilakukan dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan, sebagai berikut:

“Surat Pernyataan Notariil seluruh ahli waris yang menyatakan bahwa tanah dan/atau bangunan tersebut adalah benar milik Wajib Pajak yang dibuat di hadapan Notaris: (*nama notaris*), di (*tempat dibuatnya surat pernyataan*), pada hari:, tanggal:, bulan:, tahun:, Nomor:, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak *juncto* Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak.”
 - 2) Dalam hal Wajib Pajak Badan Hukum Indonesia yang status tanahnya adalah Hak Milik, dilakukan dengan:
 - a) Permohonan pendaftaran perubahan hak dan perubahan nama diajukan sekaligus;
 - b) Proses perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas nama *Nominee*;
 - c) Proses perubahan nama dari atas nama *Nominee* ke ke atas nama Wajib Pajak, dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan sesuai catatan pada angka 3.a.1).

b. Tanah ...

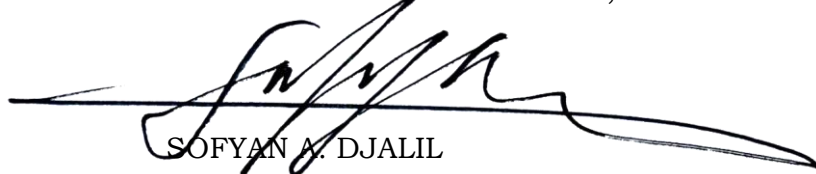
b. Tanah yang belum terdaftar

- 1) Untuk Wajib Pajak perorangan Warga Negara Indonesia yang status tanahnya belum terdaftar sesuai dengan jenis hak menurut UUPA (tanah bekas Milik Adat), dilakukan dengan:
 - a) Permohonan pendaftaran pengakuan hak dan perubahan nama dilakukan sekaligus;
 - b) Proses pengakuan hak atas nama ahli waris;
 - c) Proses perubahan nama dari atas nama ahli waris ke atas nama Wajib Pajak, dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan sesuai catatan pada angka 3.a.1).
 - 2) Untuk Wajib Pajak Badan Hukum Indonesia yang status tanahnya belum terdaftar sesuai dengan jenis hak menurut UUPA (tanah bekas Milik Adat), dilakukan dengan:
 - a) Permohonan pendaftaran pengakuan hak, perubahan hak dan perubahan nama diajukan sekaligus;
 - b) Proses pengakuan hak atas nama ahli waris;
 - c) Proses perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas nama ahli waris;
 - d) Proses perubahan nama dari atas nama ahli waris ke atas nama Wajib Pajak, dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan sesuai catatan pada angka 3.a.1).
- IV. Untuk pelaksanaan pendaftaran hak atas nama Wajib Pajak dalam rangka pengampunan pajak berdasarkan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT antara *Nominee* dengan Wajib Pajak, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- V. Permohonan Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak, dilengkapi dengan persyaratan:
1. Surat Permohonan yang diajukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya dilengkapi dengan Surat Kuasa dan identitas penerima kuasa;
 2. Surat Pernyataan Notariil antara *Nominee* dan Wajib Pajak yang dibuat di hadapan Notaris; atau Akta Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh PPAT; atau Akta Perjanjian Pengikatan Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh Notaris; atau akta di bawah tangan;
 3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Tidak Sengketa;
 4. Identitas pihak-pihak yang membuat Surat Pernyataan Notariil antara *Nominee* dan Wajib Pajak yang dibuat di hadapan Notaris; atau Akta Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh PPAT; atau Akta Perjanjian Pengikatan Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh Notaris; atau akta di bawah tangan;
 5. Bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat, girik atau bukti kepemilikan lainnya;
 6. Surat Keterangan pengampunan pajak dan bukti membayar uang tebusan;
 7. SPPT PBB tahun berjalan;
 8. Bukti surat setoran BPHTB; dan
 9. Izin Lokasi dan persyaratan dokumen lainnya, bagi Wajib Pajak Badan Hukum.
- Terhadap bukti kelengkapan yang berbentuk fotokopi harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

- VI. Permohonan pendaftaran hak atas tanah atas nama Wajib Pajak yang sudah diajukan sampai dengan tanggal 31 Desember 2017, penyampaian kelengkapan berkas dan/atau dokumen yang dipersyaratkan dan proses penyelesaiannya dilaksanakan paling lama sampai dengan tanggal 31 Maret 2018, kecuali terdapat perkara di pengadilan yang belum memperoleh keputusan yang berkekuatan hukum tetap untuk dilaksanakan.
- VII. Biaya pendaftaran hak atas tanah atas nama Wajib Pajak dalam rangka melaksanakan Peraturan Menteri Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak berdasarkan Surat Pernyataan Notariil; atau Akta Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh PPAT, Akta Perjanjian Pengikatan Pemindahan Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh Notaris atau akta di bawah tangan; atau Surat Pernyataan Notariil antara seluruh ahli waris *Nominee* dan Wajib Pajak, dikenakan:
 1. Tarif pemeliharaan data pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan tarif pelayanan pertanahan lainnya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis PNBPN Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional; dan
 2. Nilai tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- VIII. Pelaksanaan pendaftaran hak atas nama Wajib Pajak dalam rangka pengampunan pajak dilaporkan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN setiap awal bulan.
- IX. Surat Edaran ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan sampai dengan tanggal 31 Desember 2017, untuk dipedomani dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 10 Oktober 2017

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,



SOFYAN A. DJAILIL

Tembusan:

1. Menteri Koordinator Bidang Politik, Hukum dan Keamanan RI, di Jakarta.
2. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, di Jakarta.
3. Menteri Keuangan RI, di Jakarta.
4. Sekretaris Jenderal, Inspektur Jenderal dan para Direktur Jenderal di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta.
5. Kepala Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta.
6. Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta.