

**KEPALA  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jakarta, 14 Mei 2003

Nomor	: 630.1-1187	Kepada Yth. :
Lampiran	: -----	Sdr. Kepala Kantor Wilayah
Perihal	: Petunjuk lanjutan	Badan Pertanahan Nasional
	Mengenai penyelesaian	di -
	masalah Hak Atas Tanah/	<u>Seluruh Indonesia</u>
	Hak Milik atas satuan	
	Rumah Susun yang di-	
	Kuasai oleh BPPN	

**Surat Edaran**

Dalam rangka pengembalian Piutang Negara dari asset yang dikuasai BPPN berdasarkan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998 (“Undang-undang Perbankan”) juncto Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1999 sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 63 tahun 2001 (“PP No. 17/1999”), dipandang perlu untuk diberikan petunjuk lebih lanjut pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1999, sebagai berikut :

**A. Pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah Kaveling Tanah Matang tanpa rumah yang dikuasai BPPN**

1. Luas obyek pengalihan hak/pembelian sementara BPPN
  - a. Pendaftaran peralihan hak atas kaveling tanah matang tanpa rumah kepada Debitor atau pihak yang terkait dengan BPPN (selanjutnya disebut pihak terkait) atau pendaftaran peralihan hak karena pembelian sementara BPPN dapat dilakukan dengan luas sampai dengan 200 M<sup>2</sup> atau lebih mengingat ketentuan dalam Undang-undang Nomor 24 tahun 1992 tidak diberlakukan pada BPPN.
  - b. Obyek pengalihan sebagaimana dimaksud huruf a dapat berupa tanah kaveling atau suatu hamparan yang berbentuk kawasan siap bangun atau lingkungan siap bangun atau tanah kosong lainnya atau terdapat bangunan.
  - c. Untuk keperluan pendaftaran pengalihan tersebut BPPN menyampaikan pernyataan bahwa tanah yang bersangkutan dikuasai BPPN.
2. Pelaksanaan pemindahan hak dan pendaftarannya
  - a. Pendaftaran peralihan hak kepada Debitor/pihak terkait.
    - Dalam hal tanah belum tertulis atas nama Debitor/pihak terkait dan baru dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara otentik dan di dalamnya terdapat kuasa untuk mewakili pemegang hak asal, pendaftaran peralihan hak dilakukan berdasarkan akta jual beli sebagai realisasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
    - Dalam hal PPJB dibuat secara di bawah tangan dengan disertai kuasa untuk mewakili pemegang hak asal, pendaftaran peralihan hak berdasarkan akta jual beli sebagai realisasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Untuk pendaftaran peralihan tersebut perlu dilengkapi dengan pernyataan bahwa tanah tersebut dikuasai BPPN dan akan bertanggung jawab atas peralihannya. Pernyataan tersebut dibuat menjadi satu dengan pernyataan dimaksud pada huruf A.1.c.
  - b. Pendaftaran pembelian sementara oleh BPPN
    - Dalam hal debitor/pihak terkait memperoleh dengan akta pemindahan hak (yang dibuat secara notariel atau dibawah tangan) atau membuat PPJB yang tidak berisi kuasa untuk mewakili pemegang hak asal, pendaftaran peralihannya dapat langsung kepada BPPN (Dalam Penguasaan BPPN) berdasarkan jual beli sementara.

- pendaftaran pembelian sementara tersebut di-lengkapi pula dengan surat pernyataan bahwa tanah tersebut dikuasai BPPN dan akan bertanggung jawab atas penjualan yang dilakukan dengan itikad baik sebagaimana dimaksud Pasal 64 A PP No. 17 Tahun 1999.
- c. Pendaftaran peralihan hak kepada pihak ketiga
- Dalam hal tanah sebagaimana dimaksud huruf a dan b telah dialihkan oleh BPPN kepada pihak ketiga, pendaftarannya dapat dilakukan sekaligus berdasarkan :
    - Akta jual beli sebagai realisasi PPJB antara pemegang hak asal dengan debitor/pihak terkait dan akta jual beli kepada pihak ketiga atau
    - Akta jual beli sementara dan Surat Penunjukan Pembeli (SPP)
  - Pihak ketiga yang telah membeli kaveling tanah matang tanpa bangunan dari BPPN membuat pernyataan bahwa dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah pembelian, yang bersangkutan akan membangun rumah dan tidak akan merubah status kepemilikan dan haknya, sebelum terdapat bangunan rumah diatasnya.
  - Kesanggupan untuk membangun tersebut dicatat pada halaman perubahan setelah pencatatan peralihan hak dengan kata-kata “Penerima hak akan membangun rumah dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal pendaftaran peralihan hak” dengan dibubuhi tanda tangan pejabat yang berwenang dan cap jabatan.

#### **B. Ijin Pemindahan Hak atas Tanah yang dikuasai BPPN**

Pembelian sementara oleh BPPN dan jual beli sebagai pelaksanaan PPJB atas tanah yang dikuasai BPPN atau penjualan oleh BPPN kepada pihak ketiga mengenai hak atas tanah yang berada di bawah penguasaannya yang dilakukan di hadapan PPAT atau melalui lelang, tidak diperlukan ijin atau persetujuan dari instansi yang berwenang termasuk apabila di dalam sertipikat tanahnya dipersyaratkan adanya ijin, kecuali penjualan rumah Hak Guna Usaha (HGU) dari BPPN kepada pihak ketiga.

#### **C. Pemblokiran oleh BPPN setelah berlakunya PP Nomor 46 Tahun 2002**

Dengan berlakunya PP No. 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis PNPB yang berlaku pada BPN, maka pelaksanaan pemblokiran dapat dilakukan sebagai berikut :

1. Pembayaran biaya pemblokiran BPPN dapat disampaikan/dikirim dengan jasa bank, melalui rekening dari bendaharawan khusus pada Kantor Pertanahan letak tanah tanpa didasarkan pada SPS.
2. Pencatatan pemblokiran dilakukan dengan melaksanakan pencatatan pada buku tanah tanpa menunggu pembayaran.
3. Apabila diperlukan, Kantor Pertanahan dapat menerbitkan SPS secara kolektif dan dikirim kepada BPPN.
4. Kantor Pertanahan memberitahukan kepada BPPN mengenai pemblokiran yang tidak dapat dilaksanakan dalam jangka waktu 7 hari kerja.

#### **D. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Keterangan lain**

1. Atas permintaan BPPN Kantor Pertanahan dapat menerbitkan keterangan mengenai kepemilikan dan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sesuai permintaan dan dibuat dalam bentuk surat secara kolektif (dengan menggunakan formulir SKPT).
2. Untuk keperluan penerbitan keterangan sebagai dimaksud angka 1 (satu) yang dibuat dengan menggunakan formulir SKPT dikenakan biaya Rp. 25.000,- per lembar.
3. Surat Dinas yang berisi informasi mengenai kepemilikan dan hak tidak dikenakan biaya.

**E. Pengalihan Asset Yang Belum Jelas Status dan Letak tanahnya**

1. Sebelum dilakukan pengalihan, BPPN mengajukan per-mohonan penelitian tanah ke Kantor Pertanahan secara tertulis dengan dilengkapi dokumen yang ada pada BPPN.
2. Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan fisik dengan membuat berita acara hasil Pemeriksaan Tim Peneliti Tanah.
3. Tim Peneliti Tanah menyimpulkan mengenai status hak tanah, kepemilikan/penguasaan dan letak tanah serta hal-hal lain yang diperlukan dalam membuat rekomendasi seperti dimaksud angka 4.
4. Dalam Berita Acara hasil pemeriksaan, Tim Peneliti Tanah merekomendasikan tindakan hukum yang dapat dilakukan terhadap asset, misalnya asset adalah tanah hak yang dapat dialihkan dengan persyaratan tertentu atau karena asset adalah tanah negara yang dikuasai maka berdasarkan ketentuan hukum perdata penguasaan tersebut dapat atau tidak dapat dipindahtangankan sehingga penerima hak mempunyai prioritas untuk memohon hak.
5. Dalam rangka pelayanan ini dikenakan biaya sesuai PP No. 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Demikian untuk menjadi perhatian dan dapat diteruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan di lingkungan saudara serta dilaksanakan sebagaimana mestinya.

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

Prof. Ir. LUTFI I. NASOETION, MSc., Ph.D.  
NIP. 130367083