



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jakarta, 4 April 2001

Nomor : 630.1-929
Lampiran : -
Perihal : Petunjuk lanjutan SE No. 630.1-3727 tanggal 11-12-2000, mengenai penyelesaian masalah hak atas tanah/Hak milik atas satuan rumah susun yang dikuasai oleh BPPN.

Kepada Yth.
1. Sdr. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi
2. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
di – Seluruh Indonesia

SURAT EDARAN

Menunjuk Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No. 6 Tahun 1999 Tentang tata cara pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang menyangkut Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi yang berupa hak atas tanah yang sudah bersertipikat dan hak milik atas satuan rumah susun. Dengan ini diberitahukan bahwa dalam rangka pengamanan dan pengembalian piutang Negara, Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) masih menghadapi kesulitan dalam penyelesaian pengurusan permohonan Hak atas Tanah, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, pembebanan hak tanggungannya, roya parsial, sertipikat hak tanggungan hilang dan sertipikat hak atas tanah hilang.

Berdasarkan ketentuan pasal 37 A UU Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan) jis. Pasal 1 butir 2 dan 6 Pasal 13, 14, 40, dan pasal 61 PP 17/1999 tentang BPPN, maka BPPN dapat melakukan tindakan kepengurusan, kepemilikan, penjualan dan tindakan lain untuk dan atas nama Debitor atau pemegang hak atas tanah yang dikuasainya.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut :

- I. Permohonan Pemberian Hak, Perpanjangan Jangka Waktu Hak dan Pembaharuan Hak atas tanah
 - A. Syarat Kelengkapan :
 1. Permohonan pemberian hak, perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak atas tanah diajukan oleh BPPN untuk dan atas nama pemegang hak/bekas pemegang hak (tidak diperlukan surat kuasa)
 2. Surat Pernyataan dari BPPN bahwa tanah yang dimohon untuk pembaharuan atau perpanjangan haknya adalah merupakan Aset yang dikuasai oleh BPPN dan untuk itu tidak diperlukan identitas diri pemegang hak.

3. Untuk pemberian hak baru diperlukan SSB-BPHTB apabila terdapat pajak terutang dan PBB tahun terakhir.
 4. Sertipikat hak atas tanah atau Surat pelepasan hak atas tanah atau surat/alat bukti hak lainnya. Dalam hal sertipikat hak atas tanah hilang, untuk keperluan perpanjangan hak, diterbitkan sertipikat pengganti berdasarkan pasal 59 PP No. 24 Tahun 1997 dan pelaksanaannya dilakukan bersamaan dengan proses permohonan perpanjangan jangka waktu hak. Sedangkan untuk pemberian hak baru tidak diperlukan sertipikat pengganti, cukup disampaikan surat pernyataan hilang dengan menggunakan formulir lampiran 25 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.
 5. Jika ada sanggahan dari pihak ketiga pada saat dilakukan proses pengumuman sertipikat hilang, maka agar diperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Untuk alasan bahwa sertipikat aslinya ada pada penyanggah dan pihak penyanggah mempunyai masalah dengan pemegang hak, maka Kepala Kantor Pertanahan segera memberitahukan hal tersebut kepada BPPN untuk diselesaikan permasalahannya dan proses permohonan perpanjangan jangka waktu haknya ditunda sampai permasalahannya selesai.
 - b. Untuk alasan-alasan lain selain alasan butir a maka proses permohonan perpanjangan jangka waktu hak tetap dilaksanakan dan sertipikat pengganti diterbitkan sesuai dengan ketentuan pasal 59 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997.
- B. Proses Pemberian Hak, Perpanjangan Jangka Waktu Hak dan Pembaharuan Hak atas tanah :
1. Untuk proses pemberian hak setelah berkas diterima secara lengkap sebagaimana dimaksud huruf A, dicatat dalam formulir isian 404 kemudian dilakukan pengukuran yang diikuti dengan pemeriksaan tanah oleh Panitia A.
 2. Untuk proses perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak, setelah berkas diterima secara lengkap sebagaimana dimaksud huruf A, dicatat dalam formulir isian 404 cukup dilakukan dengan Konstatering Raport tanpa dilakukan pengukuran kecuali terjadi perubahan data fisik, sesuai dengan hasil pemeriksaan tanah (Konstatering Raport).
 3. Proses pemberian perpanjangan jangka waktu hak atau pembaharuan hak dilakukan sesuai kewenangan menurut PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999, dan diselesaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 12 (dua belas) hari kerja setelah proses pada butir 1 dan 2 selesai dilakukan.
 4. Dalam hal pemberian hak atau perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak atas tanah yang kewenangannya ada pada Kepala BPN atau Kakanwil BPN Propinsi maka usulan/pertimbangan (Formulir Isian 410 atau 410 a) disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari kerja sepanjang persyaratan yang diperlukan/ditetapkan dalam Surat Edaran ini telah dipenuhi.
 5. Proses pencatatan perpanjangan jangka waktu hak atau penerbitan sertipikat baru diselesaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 7 (tujuh) hari kerja.

II. Proses pembebanan hak atas tanah yang sudah berakhir haknya dan dikuasai BPPN.

Terhadap tanah yang telah berakhir haknya ada yang semula telah dibebani Hak Tanggungan dan akan dibebani hak tanggungan kembali untuk keperluan preferensi BPPN, maka pembebanan Hak Tanggungan baru dapat dilakukan sebagai berikut :

1. Atas permohonan BPPN yang bertindak untuk dan atas nama bekas pemegang hak, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang memberikan hak atas nama pemegang hak lama yang prosesnya dilakukan sebagaimana dimaksud angka 1 Surat Edaran ini.
2. Untuk Keperluan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang haknya telah diperbaharui tersebut, BPPN yang bertindak selaku Kreditor berdasarkan pasal 37 A ayat (3) UU Perbankan jo pasal 40 PP 17 Tahun 1999 dan atas nama pemegang hak berdasarkan ketentuan pasal 37 A ayat (3) huruf c UU Perbankan jo pasal 13 dan pasal 14 PP 17/1999 membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan di hadapan PPAT untuk pembebanan Hak Tanggungan dimaksud.
3. Kepala Kantor Pertanahan atas permintaan BPPN melakukan pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dimaksud angka 2 di atas.
4. Apabila Hak Atas Tanah yang diperbaharui dan/atau Hak Tanggungan yang semula membebani Hak Atas Tanah yang telah berakhir haknya masih menjadi objek perkara di pengadilan, maka sesuai Pasal 61 ayat (1) jo pasal 13 PP No. 17 Tahun 1999 dan Pasal 37 A UU Nomor 7 Tahun 1992 yang diperbaharui dengan UU No.10 Tahun 1998, pemberian hak baru dan pembebanan Hak Tanggungannya dapat dilakukan dan diberitahukan kepada Pengadilan yang bersangkutan mengenai pelaksanaan pemberian hak dan pembebanan hak tanggungan tersebut.
5. Apabila ternyata dikemudian hari Pengadilan memenangkan pihak ketiga, maka BPPN wajib mematuhi putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan ketentuan ini dicantumkan di dalam sertipikat dan buku tanah hak yang baru sebagaimana dimaksud dalam butir 4 diatas.

III. Penerbitan sertipikat kedua sebagai pengganti yang hilang atau tidak ada pada BPPN atau rusak, mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang dikuasai oleh BPPN.

1. Permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh BPPN yang bertindak untuk dan atas nama pemegang hak.
2. Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pejabat/staf BPPN yang ditunjuk, mengenai hilangnya atau ketiadaan sertipikat tersebut yang dituangkan dalam surat pernyataan dengan menggunakan formulir lampiran 25 PMNA/KBPN No. 3/1997).
3. Pernyataan tersebut dibuat di bawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Kantor Pertanahan domisili BPPN, sesuai Pasal 138 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

4. Apabila hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan atas nama Bank Indonesia atau Bank Dalam Penyehatan atau BPPN, maka pengumuman sertipikat hilang yang bersangkutan, dalam kolom keterangan dicantumkan catatan adanya pembebanan tersebut.
5. Penerbitan sertipikat pengganti yang hilang dilakukan bersamaan dengan penerbitan sertipikat Hak Tanggungan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah berakhirnya pengumuman.

IV. Roya yang Sertipikat Hak Tanggungannya Hilang

Permohonan Roya Hak Tanggungan yang Sertipikat Hak Tanggungannya hilang, BPPN menyampaikan :

1. Pernyataan bahwa hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan atas nama Bank dalam penyehatan/Bank Indonesia/BPPN, merupakan Aset Dalam Restrukturisasi yang Sertipikat Hak Tanggungannya hilang dan Hak Tanggungan yang bersangkutan dilepaskan (lampiran I)
2. Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

V. Roya parsial atas sebagian hak atas tanah.

Dalam hal suatu hak Tanggungan membebani suatu hak atas tanah yang dapat dipecah atau dipisahkan menjadi 2 bagian atau lebih yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, maka roya parsial dapat dilakukan sebagai berikut :

- a. Atas permohonan BPPN Hak atas tanah dipisahkan untuk sebagian yang akan diroya.
- b. Untuk keperluan roya parsial dan pemisahan tersebut BPPN yang bertindak berdasarkan pasal 37 A UU Perbankan jo pasal 13 dan 14 PP No. 17 Tahun 1999 tentang BPPN selaku kreditor dan pemegang Hak Tanggungan memberikan persetujuan pemisahan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dan selanjutnya pernyataan roya dibuat sesuai dengan Surat Edaran Kepala BPN No. 630.1-3727 tanggal 11 Desember 2000.
- c. Proses roya parsial dilakukan :
 - Pemisahan (tidak sempurna) terhadap hak atas tanah yang akan dilakukan roya.
 - Pada Sertipikat dan Buku Tanah serta Sertipikat hasil pemisahan dicatat adanya pembebanan Hak Tanggungan.
 - Roya hanya dilakukan terhadap Hak Tanggungan sepanjang yang membebani hak atas tanah yang dipisahkan.

VI. Jangka waktu pemberian keterangan dan atau SKPT

Jangka waktu pemberian informasi atau SKPT dalam rangka pelacakan aset sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran No. 630.1-3727 tanggal 11 Desember 2000 ditentukan sebagai berikut :

1. Untuk tanah-tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah diketahui identitas hak yang bersangkutan antara lain jenis/status hak,

nomor hak, desa/kelurahan, nama pemegang hak serta lokasi tanah, SKPT diterbitkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja.

2. Terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diketahui letak dan dikuasai oleh Debitor/Obligator, maka informasi dan SKPT diterbitkan selambat-lambatnya dalam 14 (empat belas) hari kerja.
3. Untuk hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang hanya diketahui nama, tempat dan tanggal lahir Debitor/Obligator dan atau perusahaan dalam pelacakan, pemberian informasi dilakukan melalui kartu nama, buku Desa, dan buku tanah atau media lain, pemberian informasi serta SKPT dilaksanakan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja.
4. Apabila informasi dan SKPT sebagaimana dimaksud dalam butir 1, 2, dan 3 tidak dapat dipenuhi, segera menyampaikan penjelasan kepada Panitia Ad-Hoc selambat-lambatnya 1 (satu) hari setelah berakhirnya jangka waktu tersebut.

VII. Peralihan Hak Tanggungan bertingkat.

Dalam hal suatu piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang membebani Aset Dalam Restrukturisasi, pendaftaran peralihan Hak Tanggungan bertingkat diberlakukan ketentuan butir 6 Surat Edaran No. 630.1-3727 tanggal 11 Desember 2000.

Demikian agar menjadi perhatian Saudara dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
WAKIL KEPALA,

ttd.

Prof. Ir. Lutfi I. Nasoetion, M.Sc., Ph.D.
NIP. 130367083

Tembusan disampaikan kepada Yth.
Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional, sebagai laporan.