MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jakarta, 29 September 1999

Nomor	:	110-3981
Lampiran	:	1 (satu)
Perihal	:	Penyampaian dan Penjelasan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 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.

Kepada Yth.
1. Sdr. Badan Penyehatan Perbankan Nasional;
2. Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara;
3. Para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
4. Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
5. Para PPAT di seluruh Indonesia.

Bersama ini disampaikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 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, untuk dimaklumi dan dilaksanakan seperlunya.
Dalam pelaksanaan peraturan ini perlu diperhatikan beberapa hal sebagai penjelasan dan petunjuk lebih lanjut, sebagai berikut :

1. Peraturan ini memuat ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pemberian pelayanan di bidang pendaftaran tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan penyehatan perbankan yang dilaksanakan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999. Untuk hal-hal yang tidak diatur dalam peraturan ini tetap diberlakukan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan peraturan-peraturan pelak-sanaannya terutama Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagai peraturan umum di bidang pendaftaran tanah. Apabila ada perbedaan antara ketentuan di dalam peraturan ini dengan ketentuan mengenai pendaftaran tanah pada umumnya, maka yang dilaksanakan adalah ketentuan di dalam peraturan ini.

2. Beberapa ketentuan khusus dalam peraturan ini adalah :
   a. Perubahan data pendaftaran tanah yang perlu didaftar/dicatat.
      Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1999 diuraikan berbagai bentuk perubahan data yuridis pendaftaran tanah yang perlu didaftar atau dicatat oleh Kantor Perta-nahan, yaitu :
      1) pemblokiran Aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999;

2) pencabutan pemblokiran sebagaimana dimaksud pada angka 1);
3) penyitaan Aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999;
4) pengangkatan sita sebagaimana dimaksud pada angka 3);
5) peralihan hak kepada pihak ketiga akibat pengalihan atau penjualan sebagaimana dimaksud dalam Bagian Keenam Bab III Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999;
6) pengambil-alihan atau pembelian sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 jo. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999;
7) peralihan hak kepada pembeli sebenarnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) jo. Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999;
8) beralihnya Hak Tanggungan kepada BPPN akibat beralihnya piutang yang bersangkutan;
9) hapusnya Hak Tanggungan karena telah dilunasinya piutang kepada BPPN.

Daftar ini tidak bersifat limitatif. Pendaftaran perubahan data lain yang tidak disebut dalam pasal tersebut dapat dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan ketentuan pelaksanaannya. Peristiwa atau perbuatan hukum yang menyebabkan perubahan data pendaftaran tanah tersebut tidaklah selalu berurutan kejadiannya seperti dalam daftar di atas. Mungkin saja suatu Aset dijual tanpa disita lebih dahulu atau bahkan tanpa dikeluarkan keputusan mengenai pemblokiran lebih dahulu.

b. Ketentuan mengenai “pemblokiran”.
Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 memuat ketentuan mengenai penguasaan aset dalam restrukturisasi oleh BPPN (Pasal 47). Dalam hal aset tersebut berupa hak atas tanah yang sudah bersertipikat dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka penguasaannya perlu didaftarkan kepada Kantor Pertanahan yang akan mencatat dalam buku tanahnya, sehingga dapat dicegah mutasi aset tersebut tanpa persetujuan BPPN. Pendaftaran pemblokiran ini diatur dalam Pasal 49 PP 17 tahun 1999 dan Pasal 3 dan 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1999. Kantor Pertanahan wajib memeriksa apakah data yuridis yang disampaikan mengenai hak tersebut sesuai dengan yang tercatat dalam buku tanah. Apabila ternyata bahwa data yuridis tersebut tidak sesuai yang mengakibatkan subyek hak yang disebutkan dalam data yang disajikan oleh BPPN tidak lagi berhak sepenuhnya atas hak yang bersangkutan (misalnya karena hak tersebut sudah dialihkan atau sudah tercatat adanya sita oleh Pengadilan), maka pemblokiran atas nama BPPN tidak dapat dilaksanakan, dan hal tersebut harus segera diberitahukan secara tertulis kepada BPPN (Pasal 3 ayat 6). Dengan demikian dapat segera diambil langkah-langkah untuk menyelesaikannya oleh BPPN. Dalam pada itu telah dibebaninya sesuatu hak dengan Hak Tanggungan tidak menghalangi didaftarnya pemblokiran hak tersebut oleh BPPN.

c. Pengambil-alihan atau pembelian sementara.
Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 memuat ketentuan mengenai proses jual beli aset melalui “pengambil-alihan atau pembelian sementara” oleh BPPN yang diikuti dengan “penunjukan pembeli sebenarnya” (Pasal 34). Implikasi dari proses ini yang menyangkut bidang pendaftaran tanah adalah :
1) pendaftaran peralihan hak juga harus dilaksanakan dalam 2 tahap, yaitu pencatatan mengenai pengambil-alihan/pembelian sementara oleh BPPN (Bab V), dan pencatatan penerima hak setelah pembeli yang sebenarnya ditunjuk (Bab VI);

2) dokumen jual beli yang harus diperiksa juga terkait dengan 2 tahap tersebut, yaitu :
   a. untuk tahap pembelian sementara : Kutipan Risalah Lelang atau akta PPAT, dan
   b. untuk tahap pencatatan pembeli yang sebenarnya :
      - apabila pembelinya pihak ketiga : Surat Penunjukan Pembeli (SPP), atau
      - apabila pembelinya BPPN sendiri : Surat Permohonan Pembelian Tetap (SPPT);

3) pajak yang berkaitan dengan peralihan hak baru dapat ditagih pada tahapp penunjukan pembeli yang sebenarnya, sehingga pada tahap pembuatan akta jual beli atau pelaksanaan lelang belum perlu diminta bukti setoran pajak tersebut. (Penjelasan Pasal 36 PP 17 Tahun 1999 jo. Pasal 9 ayat 1 Pasal 11 ayat 2 Peraturan Menteri).

Demikian untuk dilaksanakan dan atas kerjasama dan perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd

HASAN BASRI DURIN

Tembusan : Disampaikan Kepada Yth.
1. Menteri Keuangan.
2. Gubernur Bank Indonesia.
3. Menteri Kehakiman.
4. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia.
5. Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II di seluruh Indonesia.