



KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Nomor : 110-170
Sifat : Segera
Lampiran : -----
perihal : Pelayanan Pemeriksaan
Tanah dan Pemberian
Hak Atas Tanah

Kepada Yth. :

1. Sdr. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Propinsi
2. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kota
Di
Seluruh Indonesia

Sebagai tindak lanjut dari Surat Edaran kami tanggal 24 September 2002 nomor 110-2683 perihal pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 maka untuk pelaksanaannya agar Saudara mempedomani hal-hal sebagai berikut :

A. Pemeriksaan Tanah.

1. pemeriksaan tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan dalam rangka proses penetapan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 12 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1999 yang meliputi kegiatan :
 - a. penelitian data fisik dan data yuridis.
 - b. Pengolahan data.
 - c. Pengelolaan kegiatan.
2. tarif pelayanan pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah dan Tim Peneliti tanah atau petugas yang ditunjuk mengacu pada :
 - a. upah minimum Propinsi/Kabupaten/Kota perhari merupakan hasil penetapan dari Pemerintah Daerah setempat atau dari Instansi yang menangani mengenai upah pekerja, dengan jumlah hasil kerja untuk 1 bulan adalah 24 hari.
 - b. Luas tanah.
Luas tanah yang dimohon didasarkan atas hasil pengukuran.
 - c. Letak Tanah.
Untuk menentukan lokasi tanah yang akan dilakukan pemeriksaan lapangan oleh Pemeriksaan Tanah/Tim Peneliti Tanah/Petugas yang ditunjuk merupakan perkotaan atau pedesaan, agar memperhatikan struktur pemerintahan setempat.
 - d. Penggunaan tanah pertanian/non pertanian.
 - Pengertian tanah pertanian adalah tanah yang peruntukan dan penggunaannya menurut Rencana Umum Tata Ruang Wilayah adalah untuk tanah pertanian.
 - Pengertian tanah non pertanian adalah tanah yang peruntukannya dan penggunaannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah adalah untuk tanah non pertanian.
 - Jika suatu daerah belum terdapat Peraturan Daerah yang mengatur penggunaan tanah maka dapat memperhatikan fakta senyatanya.
3. yang dimaksud dengan pemeriksaan tanah secara massal adalah suatu pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah dalam rangka kegiatan yang bersifat kolektif dalam program tertentu yang ditetapkan

dalam suatu keputusan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan jenis kegiatannya.

4. yang dimaksud pemeriksaan tanah dalam bentuk laporan konstataasi adalah suatu kegiatan pemeriksaan lapangan terhadap tanah yang dimohon sudah ada hak atas tanahnya terlebih dahulu yang pemeriksaan lapangannya dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan atau dilakukan bersama-sama dengan staf teknis.
5. pelayanan pemeriksaan tanah oleh panitia Pemeriksaan Tanah B dalam rangka proses Penetapan Hak Guna Usaha pada dasarnya peruntukan penggunaan tanah mengacu pada Rencana Umum Tata Ruang Wilayah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, namun apabila belum tersedia Rencana Umum Tata Ruang Wilayah atau Peta Penggunaan Tanah maka dapat dilakukan survey Penatagunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002.
6. Panitia Pemeriksaan Tanah dalam menuangkan pertimbangan pada risalah pemeriksaan tanah dan daftar pengantar permohonan hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi agar mencantumkan NJOP tahun terakhir dan atau tahun berjalan terhadap tanah yang dimohon dan NPTTKUP. Dalam hal tanah yang dimohon belum ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan setempat dapat mempedomani harga nyata atau NOIP yang sudah ditetapkan di sekitar lokasi tanah yang dimohon.
7. berkas permohonan hak atas tanah yang sudah di register dalam daftar isian (D>I) 401 dan sudah dibayar biaya pemeriksaan tanah sebelum diterima Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 September 2002 nomor 110-2683, maka diberlakukan tarif lama namun pengananan uang pemasukan tetap berlaku tarif sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 yang dimulai sejak diberlakukan pada Kantor Pertanahan setempat dan paling lambat sejak tanggal 10 Oktober 2002.
8. Biaya transportasi ke lokasi dibebankan kepada pemohon dengan besarnya tarif ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di daerah setempat (Kabupaten/Kota) dan dibukukan.
9. Biaya Panitia, Sub Panitia Penaksir, yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 3 Tahun 1960, Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5 Tahun 1965 dan biaya Panitia Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum yang telah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tidak termasuk yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 dan biaya-biaya yang diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan tersebut di atas tetap diberlakukan.

B. Pemberian Hak Atas Tanah.

1. penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah baik di atas Negara maupun di atas Hak Pengelolaan meliputi :
 - a. pemberian Hak Atas Tanah yang terdiri dari :
 - a1. Pemberian hak pertama kali adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah dari tanah yang belum dilekati sesuatu hak sama sekali.

- a2. pemberian hak baru adalah penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah yang berbeda dari tanah yang sudah ada hak sebelumnya dengan dilaksanakan pelepasan hak terlebih dahulu dikarenakan yang bersangkutan tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan hak atas tanah semula.
 - a3. Pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis.
 - a4. Perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikannya tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.
 - b. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
2. Pengenaan uang pemasukan kepada penerima hak atas tanah terdapat perubahan yang signifikan baik terdapat standar perhitungan yaitu dengan mempergunakan rumus tunggal dengan satuan luas atas semua jenis hak adalah meter persegi.
 3. dengan ditetapkannya uang pemasukan sebagai salah satu jenis penerimaan negara bukan pajak, maka seluruh penerimaan negara harus disetorkan ke Kas Negara. Pembagian penggunaan uang pemasukan pengaturannya merupakan kewenangan dari Menteri Keuangan sebagai Instansi yang berwenang memberikan persetujuan atas penggunaan penerimaan negara bukan pajak.
 4. Penetapan hak atas tanah di atas HPL dikenakan uang pemasukan yang besarnya sama dengan rumus uang pemasukan terhadap jenis hak atas tanah yang diberikan di atas tanah negara.
 5. Apabila Nilai Perolehan Tanah (NPT) lebih kecil atau sama dengan Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (didasarkan atau pagu tidak kena BPHTB) maka uang pemasukannya ditetapkan sebesar Rp. 0,-
 6. Penyetoran uang pemasukan dilakukan melalui Bendaharawan khusus penerimaan ke Kas Negara atas mata anggaran penerimaan BPN paling lambat 6 (enam) bulan setelah Surat Keputusan penetapan hak atas tanah dan untuk daerah dapat ditentukan oleh masing-masing Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya namun tidak lebih dari 6 (enam) bulan.
 7. Permohonan perpanjangan pembayaran uang pemasukan diajukan sebelum jangka waktu pembayarannya berakhir kepada pejabat yang menerbitkan Surat Keputusan Pemberian haknya sebagaimana dimaksud dalam pasal 146 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dan dapat diberikan 2 (dua) kali perpanjangan masing-masing selama 3 (tiga) bulan dihitung berdasarkan NJOP yang berlaku pada saat perpanjangan tanpa dikenakan denda. Apabila ternyata kewajiban tersebut dipenuhi maka Surat Keputusan Pemberian hak tersebut gugur demi hukum.
 8. Untuk kepentingan Penanaman Modal, uang pemasukan untuk pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah dapat ditetapkan sekaligus sebagaimana diatur dalam pasal 17, 18, dan 19 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 dimaksud, demikian pula haknya dengan penetapan hak atas tanahnya dapat

dilakukan sekaligus dengan kewajiban apabila jangka waktu hak yang pertama kali diberikan berakhir, penerima hak wajib mendaftarkan perpanjangan jangka waktu haknya tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Kemudian oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan penelitian lapangan yang hasilnya dituangkan dalam laporan konstataasi. Selanjutnya dibuat konfirmasi oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membayar biaya pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku. Demikian pula apabila perpanjangan jangka waktu haknya tersebut telah berakhir. Penerima hak berkewajiban untuk mendaftarkan kembali pembaharuan haknya.

9. Dengan tidak mengurangi maksud Surat Edaran Kami tanggal 24 September 2002 nomor 110-2683 angka 5 maka pelaksanaan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dengan pihak III yang masih dalam tahap penyelesaian tetap diberlakukan perjanjian sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, sedangkan untuk Surat Perjanjian Kerjasama baru tarif pelayanannya harus disesuaikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002.
10. Keputusan Penetapan hak atas tanah yang ditetapkan sebelum tanggal berlakunya peraturan ini tetapi belum dilunasi uang pemaukannya, atas permohonan penerima hak dapat ditetapkan kembali uang pemasukannya berdasarkan peraturan in.

Demikian agar menjadi maklum dan dapat dilaksanakan sebaik-baiknya.

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

Prof. Ir. LUTFI NASOETION, Msc., Ph.D
NIP. 130 367 083