ATR/BPN
maju dan modern

BerAKHLAK
Berorientasi Pelayanan Akuntabel Kompeten
Harmonis Loyal Adaptif Kolaboratif

#bangga melayani bangsa

LELANG BARANG RAMPASAN

KEJAKSAAN REPUBLIK INDONESIA

Mujahidin Ma'ruf
Direktur Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang

Kamis, 7 November 2024
Disampaikan dalam acara **FGD Badan Pemulihan Aset Tahun 2024**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional
©Tahun 2024

Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang

Ketentuan dan Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak Pada Kantor Pertanahan

Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 107 s.d. Pasal 110 *PMNA/KBPN No. 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah*

1 SKPT

Untuk menghindari terjadinya lelang yang tidak jelas objeknya, selambat-lambatnya 7 hari kerja sebelum hak atas tanah dilelang, **Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan (SKPT) kepada Kantor Pertanahan**

2 Pelaksanaan Lelang

- Lelang Eksekusi dilaksanakan **oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL**
- Lelang Eksekusi Barang Rampasan Negara **berupa sertifikat atau surat bukti hak atas tanah**

3 Peralihan Hak Lelang

Pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh **pembeli lelang atau kuasanya**

PMK No. 199/PMK.06/2022 tentang Lelang Barang Rampasan Negara

Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang apabila:

- **Tidak diserahkan sertipikat asli, kecuali dalam hal lelang eksekusi**
- Sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan
- Perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan

Kepala Kantor Lelang menyampaikan keterangan:

- **Mengenai alasan apabila sertipikat tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi**, berdasarkan surat keterangan tersebut dan kutipan risalah lelang, pemegang hak dapat memohon diterbitkan sertipikat pengganti
- Mengenai sita sudah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya dalam hal lelang dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita.

Pelayanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan Pelayanan SKPT Secara Elektronik

Tujuan SKPT

SKPT dapat diajukan dalam rangka lelang, penggantian sertipikat karena hilang atau kegiatan lainnya yang membutuhkan informasi pertanahan

Pengajuan Permohonan

Dapat dimohon oleh perorangan, badan hukum, KPNL dan pihak yang berkepentingan lainnya:

- Permohonan Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik diajukan oleh PPAT, Perorangan, Badan Hukum, Instansi Pemerintah melalui **Layanan Aplikasi Mitra Kementerian.**
- Sedangkan apabila pemohon tidak terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kementerian, **permohonan dapat diajukan langsung melalui Kantor Pertanahan setempat**

SKPT Untuk Keperluan Lelang

Pengajuan dilakukan secara elektronik dengan Menu Jenis Lelang (*sesuai dengan peraturan lelang PMK Nomor 213/PMK.06/2020*)

Kriteria Permohonan

Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik tetap dapat dilakukan **terhadap hak atas tanah yang telah hapus, jangka waktunya sudah berakhir, dibatalkan atau dilepaskan haknya**

Syarat SKPT

Untuk Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik **yang diajukan melalui Aplikasi Mitra Kementerian:**

1) Pemohon memasukan data sesuai Sertipikat antara lain provinsi, kabupaten/kota, kecamatan, desa dan nomor hak;
2) Pemohon memasukan data validasi dapat berupa NIB, nomor seri sertipikat atau nomor surat ukur;
3) **Untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 (UUHT), Pemohon wajib mengunggah hasil pindai (scan) Sertipikat asli**;
4) Pemohon mengunggah hasil pindai (scan) dokumen pendukung persyaratan lainnya seperti surat kehilangan kepolisian, surat sita pengadilan, surat tugas atau dokumen pendukung lainnya;
5) Membuat pernyataan bahwa isian data telah sesuai dan bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses

.

Konfirmasi Layanan

- Apabila terdapat perbedaan data antara hasil layanan dengan data pada sertipikat, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantah setempat dengan membawa Bukti Pendaftaran, Asli Sertipikat dan hasil layanan SKPT paling lambat 7 hari setelah hasil layanan diterbitkan
- Apabila dalam jangka waktu 7 hari terdapat perubahan data maka akan diinformasikan kepada pemohon

.

Lanjutan ...

1 Berkas diterima

Setelah permohonan diterima, Sistem Elektronik akan menerbitkan SPS biaya layanan, yang memuat nomor berkas dan tanggal pendaftaran, nama Pemohon, kode billing pembayaran, daftar biaya serta cara pembayarannya dan dikirim melalui alamat Domisili Elektronik Pemohon

2 Pembayaran PNBP

Setelah menerima SPS, Pemohon wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 5 hari kalender sejak SPS diterbitkan. Jika 5 hari tidak dilakukan pembayaran berkas permohonan dibatalkan secara otomotatis oleh Sistem dan Pemohon dapat mengajukan permohonan baru.

3 Pembayaran terkonfimasi

Setelah permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, maka permohonan diproses oleh pelaksana di Kantor Pertanahan

4 Pemeriksaan Berkas

Pelaksana di Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan berkas permohonan, validitas data dan kesesuaian informasi yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.

5 Pengesahan Layanan

Jika telah dianggap cukup, pejabat yang berwenang mengesahkan hasil Layanan SKPT-El menggunakan TTE

6 Penerbitan SKPT

Setelah disahkan, sistem elektronik akan menerbitkan SKPT-El

7 Konfirmasi Pemohon

Jika terdapat perbedaan data antara SKPT-El dengan data pada Sertipikat maka:

- Konfirmasi langsung ke Kantah dengan membawa Bukti Pendaftaran, Asli Sertipikat dan hasil SKPT-El
- Pemohonan tidak dikenakan biaya kembali apabila konfirmasi dilakukan paling lambat 7 hari setelah hasil layanan diterbitkan.

8 Pencatatan pada Buku Tanah

Pada Buku Tanah fisik tetap dilakukan pencatatan atas Layanan SKPT-El sampai dengan Sistem Layanan SKPT-El telah tersertifikasi

Lanjutan ...

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA .....

Alamat: .....

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

No Berkas :
NTPN :

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerangkan bahwa:

1. Sebidang tanah terletak di:
   Alamat (Jalan, RT/RW) :
   Letak (Desa/Kel, Kec, Kab/Kota) :
   NIB :
   Pemetaan :

   Berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada Kantor kami, bidang tanah tersebut dinyatakan sudah/belum diterbitkan Sertipikat dengan:
   Nama pemegang hak :
   Sertipikat :
   Luas :
   Status Buku Tanah :

2. Catatan
   - Dibebani Hak Tanggungan (apabila ada)
   - Pajak Terhutang/Sita/Blokir/Kasus (apabila ada)
   - Catatan lainnya seperti PPJB/Perjanjian Sewa/Blokir Internal (apabila ada)

3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini diterbitkan atas permohonan:
   Nama Pemohon :
   Nomor Identitas :
   Alamat :
   Untuk Keperluan :

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini bukan merupakan Tanda Bukti Hak Atas Tanah.

- Hasil Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini diterbitkan tanggal ... pukul ...
- Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terdapat perubahan data maka akan diinformasikan kepada Pemohon
- Lokasi bidang tanah dapat dicek melalui aplikasi "Sentuh Tanahku"
- Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah maka pemohon melakukan konfirmasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan

Ditandatangani Secara Elektronik Oleh:
Nama pejabat yang berwenang
NIP. .....

Perhatian:
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait
- Dilarang melakuan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 Ayat (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp12 Miliar

Balai Sertifikasi Elektronik

Informasi peta:

N

Keterangan : Batasan khusus terkait LP2B dan/atau RTRW/RDTR (apabila ada)

Perhatian:
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakuan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 Ayat (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp12 Miliar

Balai Sertifikasi Elektronik

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Karena Lelang

Pasal 108 dan Pasal 109 PMNA/KBPN No. 3/1997

Syarat Permohonan

a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
b. 1) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat dimaksud;
   2) Surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;
c. bukti identitas pembeli lelang;
d. bukti pelunasan harga pembelian;
e. bukti pelunasan pembayaran BPHTB;
f. bukti pelunasan pembayaran PPh;

Hal-Hal Yang Diperhatikan Dalam Rangka Pendaftaran **Peralihan Hak Karena Lelang**

Peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan **Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang**

Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak harus disertai dengan pernyataan dari **kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan**

Kepala Kantor Pertanahan berhak menolak mendaftarkan peralihan hak termasuk peralihan hak berdasarkan Risalah Lelang, apabila **objek tersebut diletakkan sita jaminan atau skorsing di pengadilan**

Izin pemindahan hak apabila di dalam sertipikat hanya boleh dipindahtangankan setelah diperoleh izin dari pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya, **tidak diperlukan lagi dalam hal peralihan hak karena lelang**

Alternatif Solusi Kebijakan Percepatan Lelang Barang Rampasan

Apabila sampai 24 Desember 2024 belum dapat dilaksanakan lelang, **maka dapat dilakukan blokir agar hak atas tanah tidak dapat dilakukan perbuatan hukum**

- Untuk bidang tanah yang merupakan hak atas tanah induk maka SKPT yang diterbitkan masih menguraikan kondisi data pada Sertipikat Induk
- Perlu dicarikan solusi untuk dapat memisahkan bidang tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Sertipikat hasil pemisahan (pemohon pemisahan diajukan oleh kejaksaan)

Terhadap jangka waktu hak atas tanah yang akan/telah berakhir, dipertimbangkan untuk:

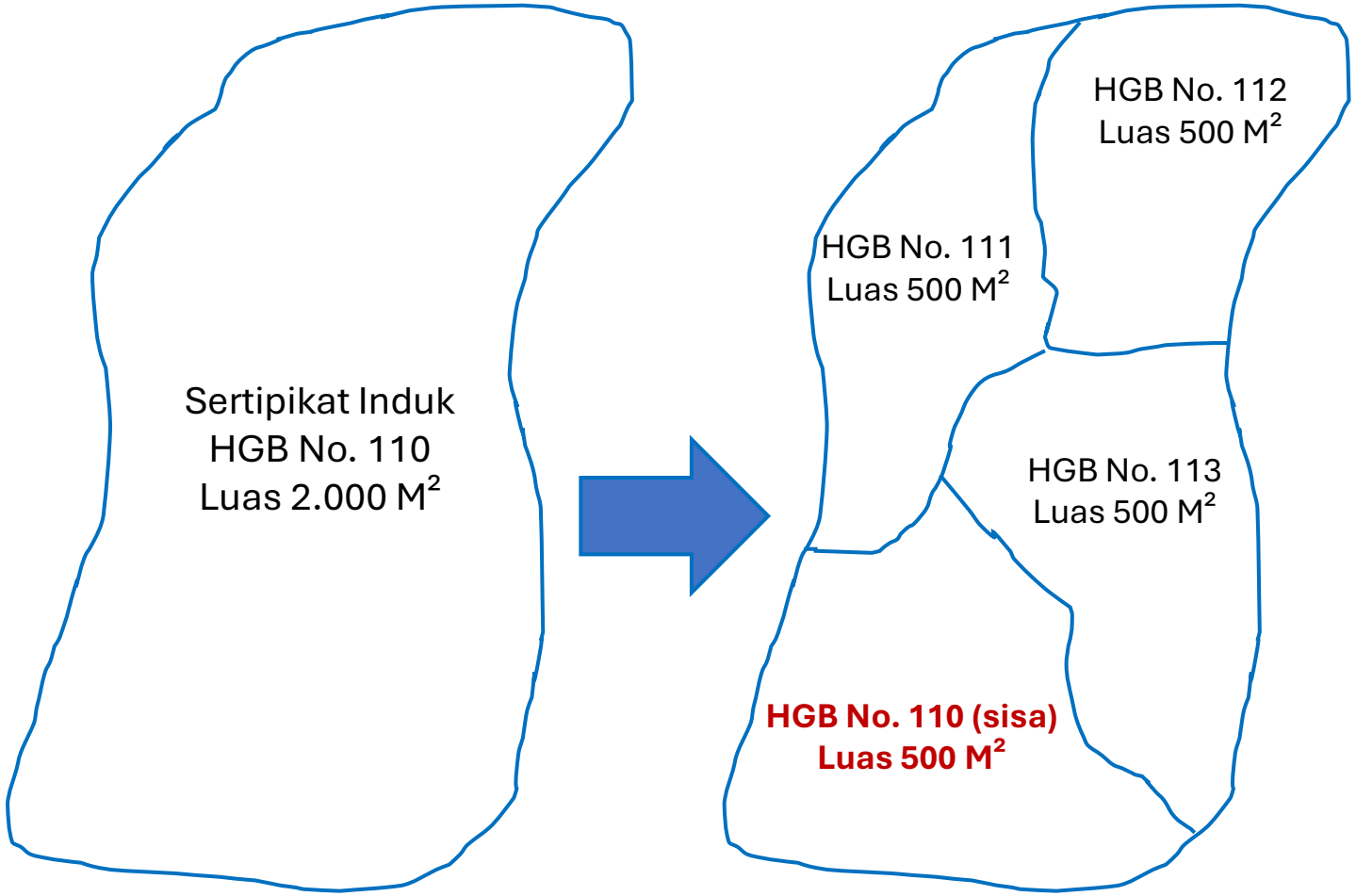
a. Perpanjangan/pembaruan atas aset yang disita diajukan oleh kreditur atau kejaksaan; **atau**
b. Mekanisme Lelang terhadap bekas hak (apabila jangka waktu hak berakhir)

PEMISAHAN

PP NO. 24 TAHUN 1997, PASAL 49

1. Atas permintaan pemegang hak, 1 bidang tanah dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
2. Satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
3. Jika dibebani hak tanggungan atau beban lainnya, harus memperoleh persetujuan dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

PEMISAHAN HGB INDUK



PEMBARUAN DAN PERPANJANGAN HAK YANG DIBEBANI HT

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Pasal 11 ayat (2)

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain

*d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi **atau untuk mencegah menjadi hapusnya** atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;*

Penjelasan:

***Dalam janji** ini termasuk **pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan** untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan **mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah**, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.*

Perpanjangan/pembaruan hak atas tanah dapat dimohon oleh Kreditur sepanjang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya bahwa Kreditur diberikan kewenangan untuk mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut

BerAKHLAK
Berorientasi Pelayanan Akuntabel Kompeten
Harmonis Loyal Adaptif Kolaboratif

#bangga melayani bangsa

ATR/BPN
maju dan modern

TERIMA KASIH

Direktorat Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang
Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional
©Tahun2024