

**MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jakarta, 18 September 1998

Nomor : 500-3460 Kepada Yth  
Lampiran : 1 (satu)  
Perihal : Petunjuk lebih lanjut mengenai pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.

1. Para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
2. Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya di

SELURUH INDONESIA

Bersama ini disampaikan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya. Dalam hubungan ini kami sampaikan penjelasan dan petunjuk sebagai berikut :

*1. Status Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 :*

Keputusan ini merupakan penetapan pemberian Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a UUPA atas semua bidang tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang luasnya 600 M<sup>2</sup> atau kurang yang masih berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dengan demikian yang bersangkutan dapat langsung mendaftarkan Hak Milik tersebut dengan mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Dengan diajukannya permohonan pendaftaran itu yang bersangkutan dianggap juga telah mengajukan permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1). Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya wajib mendaftarkan Hak Milik tersebut yang disertai dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam keputusan ini dan dilarang membebaskan persyaratan lainnya. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi wajib memantau dan mengawasi agar ketentuan tersebut dipatuhi dan pelayanan berjalan lancar.

*2. Pemeriksaan permohonan pendaftaran tanah :*

Pemeriksaan permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tersebut dilakukan sebagai berikut :

- a. data yuridis dan data fisik tanah yang diberikan Hak Milik diperiksa dengan melihat sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang bersangkutan. Untuk keperluan ini tidak perlu dilakukan pengukuran ulang, pemeriksaan tanah atau pemeriksaan lapangan lainnya, maupun rekomendasi dari instansi lain;
  - b. penggunaan tanah untuk rumah tinggal diperiksa dengan melihat Izin Mendirikan Bangunan yang menyebutkan penggunaan bangunan. Dalam hal Izin Mendirikan Bangunan tersebut tidak pernah/belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, maka diperlukan surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan bahwa benar bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dipergunakan sebagai rumah tinggal;
  - c. identitas pemohon diperiksa dari Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspor yang bersangkutan.
3. *Biaya yang harus dibayar :*
- a. Untuk pemberian Hak Milik dengan keputusan ini harus dibayar uang pemasukan kepada Negara yang ditetapkan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang akan berlaku mulai tanggal 1 Juli 1998. Menurut ketentuan tersebut untuk pemberian Hak Milik atas tanah yang luasnya 200 M<sup>2</sup> atau kurang uang pemasukannya adalah 0% atau 0 rupiah.
  - b. NJOP yang digunakan dalam menghitung uang pemasukan tersebut adalah NJOP pada tanggal permohonan pendaftaran, yang dapat diketahui dari SPPT PBB yang copynya disertakan pada permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah yang luasnya lebih dari 200 M<sup>2</sup>, yaitu bidang tanah yang uang pemasukannya ditetapkan lebih dari 0%. Untuk keperluan ini diberikan ketentuan sbb :
    1. permohonan pendaftaran Hak Milik yang disampaikan sesudah tanggal 1 Maret perhitungan uang pemasukannya dilakukan berdasarkan NJOP yang tercantum dalam SPPT PBB tahun yang bersangkutan;
    2. permohonan pendaftaran Hak Milik yang disampaikan sebelum tanggal 1 Maret perhitungan uang pemasukannya dilakukan berdasarkan NJOP yang tercantum dalam SPPT PBB tahun sebelum-nya.
  - c. Untuk pendaftaran Hak Milik ini harus dibayar biaya pembuatan sertipikat menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah.
  - d. Oleh karena pemberian Hak Milik dengan keputusan ini merupakan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai (baik yang masih berlaku maupun yang sudah habis jangka waktunya) dan tidak ada perubahan nama pemegangnya, maka atas perolehan Hak Milik itu tidak dikenakan Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

4. *Kebijaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal :*

a. *Prosedur pemberian hak :*

Dengan ditetapkannya keputusan ini, maka pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan warganegara Indonesia selengkapanya dilakukan dengan prosedur operasional sbb :

1) bagi tanah untuk RSS/RS, yaitu yang dibangun secara massal (kompleks) dengan luas tanah sampai 200 M<sup>2</sup> :

dengan pemberian Hak Milik secara umum dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk RSS/RS;

2) bagi tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah :

dengan pemberian Hak Milik secara umum dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998;

3) bagi tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang luasnya 600 M<sup>2</sup> atau kurang di luar yang tersebut angka 1) dan 2) di atas : dengan pemberian Hak Milik secara umum dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 ini;

4) bagi tanah untuk rumah tinggal lainnya :

dengan pemberian Hak Milik secara individual berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 jo. Nomor 5 Tahun 1973.

Dengan ditetapkannya kebijaksanaan yang menyeluruh ini maka surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 April 1998 Nomor 520-1428 perihal Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS/RS tidak berlaku lagi.

b. *Pembatasan pemberian Hak Milik :*

Sampai saat ini belum ada Peraturan Pemerintah yang membatasi penguasaan tanah untuk perumahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960. Sebagai langkah kearah pembatasan itu pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari tanah Negara dibatasi sebagai berikut :

1) untuk setiap bidang yang dimohon luasnya tidak boleh lebih dari 2000 M<sup>2</sup>;

2) setiap pemohon dibatasi pemilikan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang dengan luas keseluruhan 5000 (lima ribu) M<sup>2</sup>.

Untuk itu permohonan Hak Milik atas tanah Negara perlu disertai dengan pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang tidak lebih dari 5 (lima) bidang dan seluruhnya meliputi luas tidak lebih

dari 5000 (lima ribu) M2. Pernyataan ini berfungsi sebagai pemberian keterangan resmi dari pemohon yang akan mempunyai akibat hukum apabila di kemudian hari ternyata bahwa keterangan itu tidak benar atau palsu. Oleh karena itu hendaknya pernyataan ini disimpan dalam berkas permohonan/pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan sebagai warkahnya. Dengan disampaikannya pernyataan itu pendaftaran Hak Milik dapat dilaksanakan. Pencocokan dengan daftar nama tidak perlu dilakukan sebagai syarat untuk atau sebelum pendaftarannya. Apabila kemudian ternyata pernyataan tersebut tidak benar, baik karena informasi dalam daftar nama maupun karena informasi lainnya, yang bersangkutan dapat dilaporkan kepada pihak yang berwajib karena membuat pernyataan palsu.

Demikianlah disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

**MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**ttd.**

**HASAN BASRI DURIN**

Tembusan disampaikan kepada Yth:

1. Menteri Keuangan;
2. Menteri Negara Perumahan dan Permukiman;
3. Direktur Jenderal Pajak;
4. Para Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia;
5. Para Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II di seluruh Indonesia;
6. BP IPPAT;
7. DPP REI.