



**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 4 TAHUN 1998
TENTANG
PEDOMAN PENETAPAN UANG PEMASUKAN DALAM PEMBERIAN HAK
ATAS TANAH NEGARA**

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa sebagai pengakuan (recognitie) atas hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah ditetapkan kewajiban membayar uang pemasukan kepada Negara bagi setia penerima hak atas tanah Negara;
- b. bahwa dengan berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1991 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, maka perlu menyesuaikan ketentuan mengenai uang pemasukan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Uang Administrasi yang bersangkutan dengan pemberian hak-hak atas tanah Negara;
- c. bahwa penetapan uang pemasukan kepada Negara dalam pemberian hak atas tanah Negara perlu juga diarahkan sebagai salah satu alat untuk mewujudkan penguasaan tanah yang lebih merata;
- d. bahwa untuk maksud sebagaimana dimaksud di atas perlu menetapkan uang pemasukan kepada Negara dalam pemberian hak atas tanah dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional,
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Pemasukan Negara Bukan Pajak;
3. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
7. Keputusan Presiden Nomor 60 Tahun 1998 jo. Nomor 77 Tahun 1998 tentang Kedudukan, tugas, fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja.
8. Keputusan Presiden Nomor 122/MTahun 1998 tentang Pembubaran Kabinet Pembangunan VII dan Pembentukan Kabinet Reformasi Pembangunan;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : **PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PEDOMAN PENETAPAN UANG PEMASUKAN DALAM PEMBERIAN HAK ATAS TANAH NEGARA.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Pembenan hak atas tanah Negara adalah pemberian hak atas tanah yang berstatus sebagai tanah Negara berdasarkan kewenangan menguasai dan Negara menurut Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, termasuk perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, dan perubahan hak;
2. Tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku;
3. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dan Negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegangnya;
4. Harga dasar adalah jumlah uang yang dijadikan dasar dalam perhitungan uang pemasukan, yaitu:
 - a. dalam hal pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai:
Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah yang bersangkutan,
 - b. dalam pemberian Hak Guna Usaha :
 - 1) untuk tanah yang terletak di Pulau Jawa dan Sumatera Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) tiap hektar;
 - 2) untuk tanah yang terletak di daerah lainnya Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) tiap hektar.

Pasal 2

- (1) Dalam setiap pemberian hak atas tanah penerima hak diwajibkan membayar uang pemasukan kepada Negara.
- (2) Uang pemasukan kepada Negara sebagaimana dimaksud pada ayat
- (3) merupakan penerunaan Negara yang harus disetor kepada Kas Negara atau rekening Kas Negara pada Bank Pemerintah yang ditunjuk.

BAB II PERHITUNGAN UANG PEMASUKAN

Pasal 3

- (1) Besarnya uang pemasukan untuk pembenan Hak Milik ditetapkan dengan rumus:
 - a. untuk tanah pertanian:
 - 1) sampai seluas 2 hektar:
 $0\% \text{ luas tanah} \times \text{harga dasar}$,
 - 2) lebih dari 2 hektar sampai 5 hektar:
 $2\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$,
 - 3) lebih dari 5 hektar:
 $5\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$.
 - b. untuk tanah non pertanian termasuk untuk rumah kebun:
 - 1) sampai seluas 200 m²:
 $0\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$,
 - 2) lebih dari 200 m² sampai dengan 600 m²:
 $2\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$,
 - 3) lebih dari 600 m² sampai dengan 2000 m²:
 $4\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$,
 - 4) lebih dari 2000 m²:
 $6\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$.
- (2) Dalam Hak Milik diberikan atas tanah yang semula dipunyai pemohon dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, maka jumlah uang pemasukan sebagaimana dimaksud ayat (1) atau ayat (2) dikurangi dengan jumlah yang dihitung dengan rumus sbb.

Umur HGB atau HP ybs x uang pemasukan untuk HGB/HP ybs jangka waktu HGB atau HP

- (3) Untuk pembenan Hak Milik atas tanah :
- a) Hak Pengelolaan, atau
 - b) yang telah dibeli atau dibebaskan haknya dan Pemerintah, uang pemasukannya ditetapkan 0 persen atau 0 rupiah.

Pasal 4

- (1) Besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Guna Usaha ditetapkan dengan rumus:
- a. untuk jangka waktu 35 tahun:
 - 1) dan seluas 5 hektar sampai dengan 25 hektar :
 $0,5\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$
 - 2) lebih dari 25 hektar sampai dengan 3000 hektar
 $0,75\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$
 - 3) lebih dari 3000 hektar sampai dengan 10.000 hektar:
 $2,5\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar},$
 - 4) lebih dari 10.000 hektar
 $3,75\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}.$
 - b. untuk jangka waktu kurang dan 35 tahun:
jangka waktu HGU yang diberikan x perhitungan rumus pada 35
- (2) Dalam hal Hak Guna Usaha dibenkan atas tanah yang semula dipunyai pemohon dengan Hak Pakai, maka jumlah uang pemasukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikurangi dengan jumlah yang dihitung dengan rumus sebagai berikut:
Umur Hak Pakai yang bersangkutan x uang pemasukan untuk Hak Pakai ybs jangka waktu Hak Pakai
- (3) Untuk pemberian Hak Guna Usaha atas tanah Hak Milik yang telah dibebaskan uang pemasukannya 0 persen.
- (4) Untuk perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Usaha yang diberikan sekaligus pada waktu pemberian pertama Hak Guna Usaha tersebut sesuai Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dikenakan uang pemasukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan harga dasar yang berlaku pada waktu penetapan keputusan pemberian hak tersebut.

Pasal 5

- (1) Besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Guna Bangunan ditetapkan dengan rumus:
- a. untuk jangka waktu 30 tahun
 - 1) sampai seluas 200 m²:
 $0\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar},$
 - 2) lebih dari 200 m² sampai 600 m²:
 $1\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar},$
 - 3) lebih dari 600 m² sampai dengan 2000 m²:
 $2\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}.$
 - 4) lebih dari 2000 m²:
 $3\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$
 - b. untuk jangka waktu kurang dari 30 tahun:
jangka waktu HGB yang diberikan x perhitungan rumus pada 30
- (2) Dalam hal HGB diberikan atas tanah yang semula dipunyai pemohon dengan Hak Pakai, maka jumlah uang pemasukan sebagaimana dimaksud ayat (1) dikurangi dengan jumlah yang dihitung dengan rumus sbb.:
Umur Hak pakai yang bersangkutan x uang pemasukan untuk Hak Pakai ybs. jangka waktu Hak Pakai

- (3) Untuk pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah:
 - a. Hak Pengelolaan,
 - b. yang telah diberi atau dibebaskan haknya dari Pemerintah, atau
 - c. Hak milik yang telah dibebaskan atau kepunyaan atau pemohon sendiri
- (4) Untuk perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diberikan sekaligus pada waktu pemberian pertama Hak Guna Bangunan tersebut sesuai Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dikenakan uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam pasal ini dengan harga dasar yang berlaku pada waktu penetapan keputusan pemberian hak tersebut.

Pasal 6

- (1) Besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Pakai ditetapkan dengan rumus:
 - a. untuk jangka waktu 25 tahun:
 - 1) sampai seluas 200m²:
 $0\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$,
 - 2) lebih dari 200m² sampai 600m²:
 $0,75\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$,
 - 3) lebih dari 600 m² sampai dengan 2000 m²:
 - 4) lebih dan 2000 m²
 $2.5\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$
 - b. untuk jangka waktu kurang dari 25 tahun:
jangka waktu HP yang diberikan x perhitungan rumus pada a 25
- (2) Dalam hal Hak Pakai diberikan atas tanah yang semula dimiliki pemohon dengan Hak Guna Bangunan, maka jumlah uang pemasukan sebagaimana dimaksud ayat (1) atau ayat (2) dikurangi dengan jumlah yang dihitung dengan rumus sbb.:
Umur HGB yang bersangkutan x uang pemasukan HGB ybs jangka waktu HGB
- (3) Untuk pemberian Hak Pakai dengan jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu kepada Instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Lembaga Internasional yang diakui Pemerintah, Badan Sosial/Keagamaan sesuai ketentuan yang berlaku, uang pemasukannya ditetapkan 0 person atau 0 rupiah.
- (4) Untuk pemberian Hak Pakai atas tanah:
 - a. Hak Pengelolaan,
 - b. yang telah dibeli atau dibebaskan haknya dan Pemerintah, atau
 - c. Hak Milik yang telah dibebaskan atau kepunyaan pemohon sendiri, uang pemasukannya ditetapkan 0 person atau 0 rupiah.
- (5) Untuk perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Pakai yang diberikan sekaligus pada waktu pemberian pertama Hak Pakai tersebut sesuai Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dikenakan uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam pasal ini dengan harga dasar yang berlaku pada waktu penetapan keputusan pemberian hak tersebut

BAB III

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 7

Keputusan pemberian hak atas tanah yang ditetapkan sebelum tanggal berlakunya peraturan ini tetapi belum dibayar uang pemasukannya, atas permintaan pemohon dapat ditetapkan kembali uang pemasukannya sesudah berlakunya peraturan ini dengan pedoman penetapan uang pemasukan menurut peraturan ini, dengan ketentuan bahwa sepanjang mengenai pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan keputusan pemberian hak tersebut dianggap diterbitkan pada tanggal penetapan kembali uang pemasukan tersebut

BAB IV
KETENTUANPENUTUP

Pasal 8

Dengan berlakunya peraturan ini maka pungutan-pungutan dalam rangka pemberian hak atas tanah negara, berupa:

- a. uang tahunan dalam pemberian Hak Guna Usaha;
- b. uang Sumbangan Pelaksanaan Land Teform;
- c. uang administrasi, tidak dipungut lagi;

Pasal 9

Dengan berlakunya peraturan ini, maka Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Adinistrasi yang Bersangkutan dengan Pemberian Hak-hak atas Tanah Negara tidak berlaku lagi.

Pasal 10

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal 1 Juli 1998.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 22 Juni 1998

MENTERI NEGARAAGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd

HASAN BASRI DURIN