

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

Jakarta, 2 Juli 1997

Nomor : 500-1567
Lampiran : 1 (satu) berkas
Perihal : Pemberian Hak Milik
atas tanah untuk RSS
dan RS.

Kepada Yth

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

Seluruh Indonesia

Bersama surat ini kami sampaikan Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya. Keputusan ini dikeluarkan untuk melaksanakan kebijaksanaan Pemerintah dalam memberikan kepastian mengenai kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal, khususnya tanah kapling kecil yang kebanyakan dimiliki oleh masyarakat golongan ekonomi lemah. Untuk memperlancar serta menghindari terjadinya perbedaan persepsi mengenai pelaksanaan kebijaksanaan tersebut, dalam melaksanakan keputusan ini kami mintakan perhatian Saudara mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. *Mengenai status Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997.*

Sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a keputusan ini merupakan keputusan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah yang memenuhi kriteria termaksud dalam Pasal 1 huruf d menjadi Hak Milik. Dengan keputusan ini tanah Hak Guna Bangunan yang memenuhi kriteria tersebut dan dimiliki oleh perseorangan warganegara Indonesia, dinyatakan sebagai tanah Negara dan sekaligus diberikan kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik. Dengan demikian apabila perseorangan pemegang Hak Guna Bangunan yang memenuhi kriteria pasal 1 huruf d telah mengajukan permohonan untuk mengubah haknya menjadi Hak Milik, maka Kepala Kantor Pertanahan wajib mendaftarnya.

Selain itu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 Ayat (1) huruf b keputusan ini juga merupakan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah RSS dan RS di atas tanah Hak Pengelolaan yang belum ada Hak Guna Bangunannya, baik atas nama pengembang maupun atas nama pemohon (Konsumen). Sehubungan dengan itu maka proses pengurusan; pemberian hak, misalnya pemeriksaan tanah dan sebagainya tidak perlu lagi dilakukan dan Kepala Kantor Pertanahan tinggal mendaftarkan hak tersebut atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan untuk keperluan ini dibuat sesuai formulir terlampir.

2. *Mengenai bidang tanah yang diberikan Hak Milik dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997.*

Kriteria mengenai bidang tanah yang diberikan Hak Milik dengan keputusan ini tercantum di dalam Pasal 1 huruf d, yaitu;

- a. Harga perolehan tanah dan rumah tersebut, dan, apabila atas bidang tanah itu sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan tersendiri, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan bangunan tanah dan rumah tersebut tidak lebih daripada Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah).

Yang dimaksud harga perolehan adalah harga yang dibayar oleh pemegang hak terakhir (pemohon perubahan hak) untuk memperoleh rumah dan tanah yang bersangkutan. Harga

perolehan ini dapat dilihat dari akta jual beli tanah dan rumah yang bersangkutan. atau, dalam hal tanah dan rumah yang berasal dari perumahan Negeri Golongan III, surat keterangan pelunasan sewa beli rumah beserta tanah yang bersangkutan.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilihat dari SPT PBB tahun terakhir. Apabila permohonan perubahan hak itu diajukan dalam bulan yang SPT PBB tahun yang bersangkutan belum disampaikan oleh Kantor Pajak (sebelum bulan Mei), maka NJOPnya dilihat dari SPT PBB tahun sebelumnya.

Apabila untuk bidang tanah yang bersangkutan, belum dipungut PBB tersendiri, karena belum dipisah dari Hak Guna Bangunan Induknya, maka kriteria mengenai NJOP ini tidak dipergunakan dan nilai tanah dan rumah cukup ditentukan oleh harga perolehannya.

b. Luas tanah tidak lebih daripada 200 M²;

Kriteria ini dapat dilihat dari sertipikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan, atau, kalau belum ada sertipikatnya, dari akta jual belinya.

c. Diatasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan;

Tanah tersebut tidak merupakan kapling kosong, melainkan sudah ada rumah diatasnya yang dibangun dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan, misalnya:

- perumahan yang dibangun oleh pengembang untuk dijual kepada masyarakat,
- perumahan yang dibangun oleh instansi Pemerintah untuk pegawainya, termasuk Rumah Negeri Golongan III,
- perumahan yang dibangun oleh perusahaan untuk pegawainya,
- perumahan yang dibangun koperasi untuk anggotanya,
- perumahan yang dibangun oleh yayasan untuk melaksanakan maksud dan tujuan yayasan.

Kriteria ini dapat dilihat dari akta jual beli tanah dan rumah yang bersangkutan atau dokumen lain yang menyertai jual beli.

Untuk mendaftarkan Hak Milik menurut Keputusan ini tidak diperlukan keterangan lain daripada yang disebut diatas dan tidak perlu dilakukan pemeriksaan lapangan, termasuk keterangan dan pemeriksaan mengenai jenis maupun keadaan bangunan rumah yang bersangkutan.

3. *Mengenai tanah untuk RSS dan RS yang sedang dibebani Hak Tanggungan.*

Karena perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang bersangkutan, maka permohonan perubahan hak tersebut memerlukan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan. Dengan demikian dapat diatur kembali hubungan antara pemegang Hak Tanggungan dengan pemegang hak atas tanah, misalnya dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan guna pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan baru atas Hak Milik.

Dalam pada itu untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik bagi tanah yang dijamin dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, tidak diperlukan surat persetujuan dari pemegang kuasa membebaskan Hak Tanggungan, karena menurut hukum hak atas tanah tersebut masih bersih dari beban Hak Tanggungan. Hal ini kiranya tidak akan mengakibatkan kesulitan, karena pada umumnya pemegang kuasa membebaskan Hak Tanggungan juga menyimpan sertipikat tanah yang bersangkutan, sehingga pengurusan perubahan hak itu hanya dapat dilakukan dengan sepengetahuan atau melalui pemegang kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

4. *Mengenai pencegahan pemusatan pemilikan tanah untuk RSS dan RS oleh satu orang.*

Sebagaimana telah disebutkan pada permulaan surat ini kebijaksanaan yang dituangkan di dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 disamping merupakan kebijaksanaan pertanahan mengenai jenis hak atas tanah yang diperuntukkan bagi tanah perumahan yang sudah teratur juga dimaksudkan terutama untuk memberi kemudahan bagi pemegang hak atas tanah untuk RSS dan RS, yang kebanyakan berasal dari golongan ekonomi lemah, untuk memperoleh kepastian akan kelangsungan hak atas tanah tempat tinggalnya. Karena itu untuk tercapainya tujuan tersebut perlu dihindari dimanfaatkannya kebijaksanaan tersebut oleh pihak-pihak yang bermaksud menguasai beberapa bidang tanah

untuk RSS dan RS, dan menjadikannya kapling yang lebih besar. Untuk itu permohonan mendaftarkan Hak Milik atas tanah RSS dan RS yang berbatasan dengan menggunakan prosedur ini oleh pemegang hak yang nyata-nyata satu orang harus ditolak. Disamping itu penggabungan Hak Milik atas lebih dari satu bidang tanah untuk RSS dan RS menjadi satu kapling (bidang) dan pengalihan Hak Milik tersebut kepada orang yang tidak berhak memiliki RSS atau RS tidak diperkenankan.

5. *Mengenai permohonan peningkatan HGB menjadi Hak Milik selain permohonan yang dimaksud di dalam Keputusan Menteri Negara Agraria ini.*

Dengan dikeluarkannya keputusan mengenai pemberian Hak Milik untuk tanah RSS dan RS ini tidak berarti bahwa pengurusan permohonan peningkatan HGB menjadi Hak Milik lainnya dihentikan. Di dalam Pasal 4 ayat (2) ditegaskan bahwa permohonan tersebut harus tetap diproses sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikianlah disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

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

ttd.

IR. SONI HARSONO

Tembusan kepada Yth:

1. Menteri Dalam Negeri;
2. Menteri Pekerjaan Umum;
3. Menteri Keuangan;
4. Menteri Negara Perumahan Rakyat;
5. Gubernur Bank Indonesia;
6. Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia;
7. Bupati/Kepala Daerah Tingkat II di seluruh Indonesia;
8. Para Asisten Menteri Negara Agraria, dan Deputi BPN;
9. DPP REI;
10. BP IPPAT;
11. PERBANAS.