



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

Jakarta, 22 Juni 1998

Nomor : 500-1954  
Lampiran : 1 (SATU)  
perihal : Penyampaian Peraturan  
Menteri Negara Agraria/Kepala BPN  
Nomor 4 Tahun 1998 tentang  
Pedoman Penetapan Uang  
Pemasukan Dalam Pemberian Hak  
Atas Tanah Negara.

Kepada Yth. :

1. Para Kepala Kantor Wilayah  
Badan Pertanahan Nasional
2. Para Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya  
Di  
Seluruh Indonesia

1. Bersama ini disampaikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya. Peraturan ini merupakan pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Administrasi yang Bersangkutan dengan Pemberian Hak-Hak Atas Tanah Negara. Sebagaimana diketahui menurut ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut untuk setiap pemberian hak atas tanah Negara penerima hak diwajibkan membayar uang pemasukan dan sumbangan pelaksanaan landreform yang jumlahnya sampai 13,5 % dari harga dasar tanah tergantung pada jenis dan jangka waktu ybs. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mulai tanggal 1 Juli 1998 nanti. Maka atas perolehan hak atas tanah tersebut juga akan dibebani pajak yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5 % dari harga umum atau NOJP dengan tidak membedakan jenis dan jangka waktu hak yang bersangkutan. Dengan membebaskan pajak baru ini jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh penerima hak akan terlalu besar. Oleh karena itu untuk tidak memberatkan beban masyarakat tarif uang pemasukan perlu disesuaikan, sehingga seluruh kewajiban penerima hak diusahakan tidak melebihi kewajiban-kewajiban penerima hak diusahakan tidak melebihi kewajiban yang berlaku sebelum Undang-undang tersebut berlaku.

Dengan berlakunya peraturan ini maka surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 31 Desember 1997 Nomor 300-3924 jo. Tanggal 5 Januari 1998 Nomor 300-13 yang mengatur uang pemasukan untuk pemberian hak juga tidak juga berlaku.

2. Selain itu sebagai wujud dari pengakuan terhadap hak menguasai dari Negara yang ditetapkan dalam UUPA uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah Negara perlu diberi peranan sebagai alat untuk mengutamakan golongan ekonomi lemah dan mengendalikan

penguasaan tanah yang terlampaui luas sesuai amanat UUAP. Dengan demikian dalam peraturan baru ini antara lain ditetapkan pokok-pokok pengaturan sebagai berikut :

- a. Besarnya uang pemasukan dibebankan menurut jenis dan jangka waktu hak yang bersangkutan;
- b. Untuk mengutamakan golongan ekonomi lemah pemberian hak atas tanah luasnya kecil (dibawah 200 M2 untuk tanah non pertanian dan 2 hektar untuk tanah pertanian) uang pemasukan ditetapkan 0 % atau 0 rupiah.
- c. Tarif uang pemasukan ditentukan secara progresif untuk mendorong ke arah penguasaan tanah yang lebih merata.

3. selanjutnya dalam pelaksanaan peraturan ini kami minta perhatian Saudara akan hal-hal sebagai berikut :

a. mengenai jenis pungutan :

pungutan yang dibebankan kepada penerima hak berdasarkan peraturan ini hanyalah uang pemasukan. Pungutan lain berupa sumbangan pelaksanaan landreform dan biaya administrasi tidak lagi dipungut, sedangkan uang wajib tahunan untuk HGU juga tidak dikenal lagi (Pasal8). Sehubungan dengan itu maka dalam pemberian Hak Milik dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo. Nomor 15 Tahun 1997 jo. Nomor 1 Tahun 1998 (pemberian Hak Milik atas tanah untuk RSS/RS) dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 (pemberian Hak Milik atas tanah yang dibeli dari Pemerintah oleh pegawai negeri) tidak lagi dibebankan uang administrasi dan sumbangan pelaksanaan landreform. Dalam pada itu apabila harga tanah dan bangunan yang bersangkutan lebih dari 30 Juta rupiah dan ada perubahan nama, perlu diperhatikan mengenai pembebanan BPHTB menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

b. Mengenai pencantuman uang pemasukan dan waktu serta tempat menyetornya :

Penetapan uang pemasukan dan waktu serta tempat menyetornya dicantumkan dalam keputusan pemberian hak, sedangkan untuk hak yang pemberiannya dilakukan secara umum (misalnya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Perolehan Hak Atas Tanah untuk Keperluan Pembangunan) penetapan tersebut diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan. Uang pemasukan merupakan penerimaan Negara yang pembagiannya dilakukan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1973 tentang Pembagian Uang Pemasukan Pemberian Hak Atas Tanah sampai ada ketentuan lebih lanjut.

c. Mengenai harga yang dijadikan dasar perhitungan uang pemasukan :  
Harga dasar yang digunakan untuk menghitung uang pemasukan adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NOJP) yang terakhir dari tanah ybs. (tidak dengan bangunan) untuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sedangkan untuk Hak Guna Usaha ditentukan secara tetap, yaitu Rp. 150.000,- per hektar untuk Jawa dan Sumatera dan Rp. 100.000,- per hektar untuk daerah lainnya.

- d. Mengenai penentuan luas bidang tanah untuk penetapan tarif progresif;  
Luas bidang tanah yang menentukan tingkat tarif perhitungan uang pemasukan adalah luas tanah yang merupakan satu bidang yang diberikan hak. Dalam menentukan bidang tanah ini dilarang melakukan pemecahan bidang tanah atau pentahapan pemberian hak sedemikian rupa sehingga tarif yang dikenakan lebih rendah dari pada semestinya.

Demikian 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 Pertanian;
3. Menteri Perdagangan dan Perindustrian;
4. Menteri Negara Investasi/kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal;
5. Menteri Negara Perumahan dan Pemukiman;
6. Para Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia;
7. Para Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II di seluruh Indonesia;
8. BP IPPAT;
9. DPP REI;
10. DPP HKI;
11. DPP HKTI: