

**PELAKSANAAN PENJUALAN RUMAH NEGERI**  
**Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1974 Tanggal 18 Maret 1974**

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa agar tercapai keseragaman dan ketertiban dalam penjualan Rumah Negeri, dipandang perlu untuk mengeluarkan ketentuan-ketentuan Pelaksanaan Penjualan Rumah Negeri ;
- b. bahwa dari hasil penjualan Rumah Negeri, selanjutnya perlu diadakan pengarahannya menuju pembangunan perumahan di waktu yang akan datang.

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 ;
2. Undang-undang Perbendaharaan Indonesia (I.C.W. Staatsblad 1925 Nomor 448) sebagaimana telah diubah dan ditambah terakhir dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1968 serta peraturan-peraturan pelaksanaannya ;
3. Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957 tentang Penetapan Undang- undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri Sebagai Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1957 Nomor 158) jo Burgerlijke Woningregeling Staatsblad 1934 Nomor 147 dengan perubahan dan tambahannya terakhir dengan Staatsblad 1949 Nomor 388) ;
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104) ;
5. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1961 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kependidikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 263).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG  
PELAKSANAAN PENJUALAN RUMAH NEGERI.

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**  
**Pasal 1**

Rumah Negeri Golongan III (Tiga), sebagaimana termaksud pada "Burgerlijke Woningregeling" Staatsblad 1934 Nomor 147 dengan semua perubahan dan tambahannya, dapat dijual secara sewa beli kepada :

- a. Pegawai Negeri (Sipil dan anggota ABRI) dan Pegawai Daerah ;
- b. Penjabat Negara bukan Pegawai Negeri/bukan Pegawai Daerah ;

- c. Pegawai Negeri/Pegawai Daerah/Pejabat Negara sebagaimana dimaksudkan pada huruf a dan b pasal ini yang telah pensiun, baik yang dipekerjakan kembali maupun yang tidak, berdasarkan peraturan-peraturan Kepegawaian yang berlaku ;
- d. Janda/duda Pegawai Negeri/Pegawai Daerah/Pejabat Negara sebagaimana dimaksudkan pada huruf a dan b pasal ini yang masih berhak menerima tunjangan pensiun;
- e. Janda/duda Pahlawan, yang suaminya/isterinya dinyatakan sebagai Pahlawan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**BAB II**  
**RUMAH NEGERI YANG DAPAT DIJUAL**  
**Pasal 2**

- (1) Rumah Negeri yang dapat dijual adalah Rumah Negeri Golongan III (Tiga) yang :
  - a. pada saat dikeluarkannya peraturan Pemerintah ini sudah berstatus Golongan III (Tiga) ;
  - b. berasal dari Golongan II (Dua) dan rumah lainnya yang belum ditetapkan golongannya, yang tata-cara pengubahannya dan atau penetapannya menjadi Golongan III (Tiga) diatur dengan Keputusan Presiden.
- (2) Tata-cara penjualan Rumah Negeri tersebut ayat (1) Pasal ini diatur dengan Keputusan Presiden.

**BAB III**  
**RUMAH NEGERI YANG TIDAK DAPAT DIJUAL**  
**Pasal 3**

Rumah Negeri yang tidak dapat dijual ialah :

- a. Rumah Golongan I (Satu) ;
- b. Rumah Golongan II (Dua), kecuali yang telah dialihkan menjadi Rumah Golongan III ;
- c. Rumah Golongan III (Tiga) yang masih dalam sengketa ;
- d. Rumah Golongan III (Tiga) yang belum berumur 10 (sepuluh) tahun ;
- e. Rumah flat.

**BAB IV**  
**PERSYARATAN UNTUK MEMBELI RUMAH NEGERI**  
**GOLONGAN III (TIGA)**  
**Pasal 4**

Untuk dapat membeli Rumah Negeri Golongan III (Tiga) ditentukan syarat-syarat sebagai berikut :

- 1. bagi yang tersebut pada Pasal 1 huruf a dan b Peraturan Pemerintah ini :
  - a. mempunyai masa kerja sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun ;
  - b. penghuni sah/pemegang Surat Izin Penghunian (S.I.P.) yang sah.
  - c. belum pernah dengan jalan/cara apapun memperoleh/membeli rumah dari Negara berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- 2. bagi yang tersebut pada Pasal 1 huruf c Peraturan Pemerintah ini :
  - a. menerima pensiun dari Negara ;

- b. penghuni sah/pemegang Surat Izin Penghunian (S.I.P.) yang sah ;
  - c. belum pernah dengan jalan/cara apapun memperoleh/membeli rumah dari Negara berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
3. bagi yang tersebut pada Pasal 1 huruf d Peraturan Pemerintah ini :
- a. masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara, yang :
    - a.1. almarhum suaminya/isterinya sekurang-kurangnya mempunyai masa kerja 10 (sepuluh) tahun pada Negara, atau
    - a.2. masa kerja almarhum suaminya/isterinya ditambah dengan jangka waktu sejak yang bersangkutan menjadi janda/duda berjumlah sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun ;
  - b. penghuni sah/pemegang Surat Izin Penghunian (S.I.P.) yang sah ;
  - c. almarhum suaminya/isterinya belum pernah dengan jalan/cara apapun memperoleh/membeli rumah dari Negara berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
4. bagi yang tersebut pada Pasal 1 huruf e Peraturan Pemerintah ini :
- a. almarhum suaminya/isterinya oleh Negara dinyatakan sebagai Pahlawan dan masih berhak menerima pensiun dari Negara ;
  - b. penghuni sah/pemegang Surat Izin Penghunian (S.I.P.) yang sah ;
  - c. almarhum suaminya/isterinya belum pernah dengan jalan/cara apapun memperoleh/membeli rumah dari Negara berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB V**

### **PENETAPAN HARGA RUMAH BESERTA GANTI RUGI ATAS TANAH**

#### **Pasal 5**

- (1) Penetapan harga penjualan Rumah Negeri Golongan III (Tiga) beserta ganti rugi atas tanahnya dilakukan menurut petunjuk-petunjuk Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik dengan membentuk Panitia Penaksir dan Panitia Penilai.
- (2) Di dalam menetapkan harga penjualan Rumah Negeri Golongan III (Tiga) beserta ganti-rugi atas tanahnya, digunakan pedoman sebagai berikut :
  - a. Nilai tanah ditetapkan berdasarkan nilai pasaran yang sebenarnya berlaku secara riil pada waktu penjualan ;
  - b. Nilai rumah ditetapkan berdasarkan nilai biaya yang dipergunakan untuk membangun rumah yang bersangkutan dalam keadaan waktu penjualannya dikurangi penyusutan ;
  - c. Harga taksiran ialah jumlah nilai tanah dan nilai rumah sebagaimana tersebut pada ayat (2) huruf a dan b pasal ini ;
  - d. Harga penjualan rumah dan ganti rugi atas tanah ialah sebesar 50% (limapuluh persen) dari harga taksiran tersebut pada huruf c ayat ini.

## **BAB VI**

### **CARA-CARA PEMBAYARAN**

#### **Pasal 6**

Pembayaran harga penjualan Rumah Negeri Golongan III (Tiga) beserta ganti rugi atas tanahnya, sebagaimana ditetapkan pada Pasal 5 ayat (2) huruf d. Peraturan Pemerintah ini, dilaksanakan dengan cara sebagai berikut :

Angsuran pertama ditetapkan minimum 50 (limapuluh persen) dari harga penjualan dan dibayar penuh pada saat kontrak sewa-beli ditanda-tangani, sedang sisanya diangsur dalam jangka waktu 5 (fem) tahun, sedikitnya dengan angsuran bulanan yang sama.

#### **Pasal 7**

Surat perjanjian sewa-beli, sebagaimana tersebut pada Pasal 4 Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957 tentang Penetapan Undang-undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri kepada Pegawai Negeri sebagai Undang-undang, ditetapkan bersama oleh Menteri Keuangan dan Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik.

#### **Pasal 8**

- (1) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Peraturan Pemerintah ini disetorkan kepada Kantor Bendahara Negara atau ke dalam rekeningnya (Rekening Kas Negara) pada Bank Indonesia, Bank Pemerintah lainnya atau Giro-Pos.
- (2) Penggunaan dana hasil pembayaran dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditentukan lebih lanjut dalam peraturan tersendiri.

### **BAB VII PEMBERIAN HAK ATAS TANAH**

#### **Pasal 9**

- (1) Kepada tanah-tanah yang di atasnya terdapat Rumah Negeri Golongan III (Tiga) yang dijual, dapat diberikan sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan Agraria yang berlaku.
- (2) Jenis hak atas tanah yang dapat diberikan tersebut pada ayat (1) pasal ini serta besarnya uang pemasukan yang harus dibayar, ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri menurut peraturan perundang-undangan Agraria yang berlaku.

### **BAB VIII KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 10**

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini diatur bersama-sama oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik dan Menteri Keuangan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957 tentang Penetapan Undang-undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 tentang Penjualan Rumah-rumah Negeri kepada Pegawai Negeri sebagai Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1957 Nomor 158).

#### **Pasal 11**

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Pemerintah ini, diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

#### **Pasal 12**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 18 Maret 1974  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

SOEHARTO  
JENDERAL-TNI.

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 18 Maret 1974  
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA,

SUDHARMONO, SH.

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 16 TAHUN 1974  
TENTANG  
PELAKSANAAN PENJUALAN RUMAH NEGERI**

**PENJELASAN UMUM**

1. Sebagaimana diketahui, Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957 yang mengatur tentang Penjualan Rumah-rumah Negeri kepada Pegawai Negeri menetapkan bahwa Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik dengan persetujuan Menteri Keuangan dapat menjual Rumah-rumah Negeri yang termasuk Golongan III (Tiga), menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh Menteri-menteri tersebut.
2. Di dalam perkembangan lebih lanjut, Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957 tersebut, ternyata memerlukan penyesuaian dengan situasi dan kondisi dewasa ini, dan pelaksanaan Undang-undang tersebut dirasa kurang cukup apabila hanya diatur atas dasar peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik dan Menteri Keuangan, oleh karena itu peraturan-peraturan itu perlu ditingkatkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah.
3. Tanpa mengurangi jiwa Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957, didalam mengatur penjualan Rumah Negeri Golongan III (Tiga), Pemerintah bertitik-tolak pada pertimbangan, bahwa pada satu pihak Pemerintah ingin membantu Pegawai Negeri dengan mengingat/memperhitungkan pula kemampuan keuangannya, dan dilain pihak Pemerintah ingin sejauh mungkin dapat mewujudkan rasa keadilan yang lebih merata. Pemerintah juga tidak dapat menutup mata terhadap kenyataan, bahwa tidak/belum semua Pegawai Negeri mendapat kesempatan untuk membeli Rumah Negeri.
4. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Pemerintah berpendapat bahwa adalah wajar apabila tata-cara pembayaran rumah negeri yang disewa-beli itu dapat diatur di dalam jangka waktu yang minimum dimungkinkan oleh Undang-undang untuk membayarnya, satu dan lain agar Pemerintah dapat menghimpun dana, yang akan digunakan sebagai salah satu modal pertama untuk pembangunan perumahan dimasa yang akan datang, terutama diperuntukan bagi Pegawai Negeri yang belum mendapat kesempatan membeli Rumah Negeri.
5. Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957 untuk sementara mengadakan pembatasan, bahwa penjualan dilakukan hanya kepada Pegawai- pegawai sebagai dimaksud pada Pasal 1 sub (a) dan sub (b) Undang- undang tersebut yang telah mempunyai waktu dinas sedikit-sedikitnya 10 (sepuluh) tahun Latar belakang pembatasan tersebut, sebagaimana di uraikan didalam Penjelasannya, adalah untuk mencegah golongan pegawai yang belum mempunyai waktu dinas panjang, meninggalkan jabatan untuk bekerja pada perusahaan-perusahaan partikelir dan dapat membeli rumah pula. Pembatasan tersebut dapat dikurangi bilamana telah dibangun banyak rumah.

6. Pemerintah menyadari, bahwa situasi dewasa ini adalah sangat berbeda dengan apa yang dialami pada tahun 1957 , yaitu pada saat Undang-undang Nomor 72 itu diterbitkan. Masalah mengenai siapa yang dapat membeli rumah negeri, kini sudah mengalami berbagai perkembangan.
- 1). Mengenai pengertian Pegawai Negeri perlu disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan pada Undang-undang Nomor 18 Tahun 1961 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kepegawaian beserta Penjelasannya.
  - 2). Di dalam praktek timbul masalah yang menyangkut para janda Pegawai Negeri. Setelah Pegawai Negeri yang bersangkutan meninggal dunia, maka persoalan mengenai para janda-jandanya yang masih tetap menghuni Rumah-rumah Negeri secara sah (yang tentu saja tidak dapat diminta untuk meninggalkan rumah yang dihuninya begitu saja), perlu diselesaikan. Dengan pertimbangan bahwa janda adalah ahli waris yang sah dari Pegawai Negeri yang meninggal dunia, maka sewajarnya apabila kepada para janda Pegawai Negeri diberikan kesempatan untuk dapat membeli Rumah Negeri yang dihuninya, dan tentu saja dengan persyaratan-persyaratan yang menguntungkannya.
  - 3). Kepada Penjabat Negara bukan Pegawai Negeri dianggap wajar pula untuk diberikan kesempatan untuk dapat membeli Rumah Negeri yang dihuninya secara sah dengan persyaratan-persyaratan tertentu, satu dan lain mengingat jasa-jasanya yang telah diberikan kepada Negara.

## **PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

### **PASAL DEMI PASAL**

#### **Pasal 1**

- a. Pengertian Pegawai Negeri dan Pegawai Daerah adalah sebagaimana ditentukan pada Undang-undang Nomor 18 Tahun 1961 beserta Penjelasannya.
- b. Pengertian Penjabat Negara bukan Pegawai Negeri/bukan Pegawai Daerah adalah sebagaimana ditentukan oleh Peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Cukup jelas.
- d. Janda/duda yang memiliki surat keterangan dari instansi yang berwenang mengurus tunjangan pensiun.
- e. Cukup jelas.

#### **Pasal 2**

Cukup jelas.

#### **Pasal 3**

- Sengketa dimaksud dalam pasal ini ialah misalnya :
- sengketa penghunian;
  - sengketa mengenai tanah;
  - sengketa mengenai S.I.P.
  - sengketa dalam pembangunannya; misalnya :
    - + antara pemberi pekerjaan (bouwheer) dan pemborong
    - + antara pemberi pekerjaan (bouwheer) dan Pemerintah Daerah yang menyangkut izin bangunan.

Rumah-rumah flat tidak dapat dijual karena sulit untuk dipisah-pisahkan. Dikecualikan dalam hal ini ialah Rumah Negeri yang berbentuk maisonette, ialah rumah bertingkat yang dibangun berderet dan saling berhubungan.

#### **Pasal 4**

Yang dimaksud memperoleh/membeli rumah dari Negara berdasarkan peraturan yang berlaku ialah pembelian rumah berdasarkan antara lain :

- Undang-undang Nomor 3 Prp, Tahun 1960, (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1940), tentang Penguasaan Benda-benda tetap milik Perseorangan Warga Negara Belanda;
- Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 278) tentang Pedoman Pelaksanaan Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-undang Nomor 3 Prp. Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda;
- Peraturan Presidium Kabinet R.I. Nomor 2/Prk/ 1965 tanggal 4 Maret 1965 tentang Penjualan Rumah-rumah milik Perusahaan Negara;
- Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk/ Tahun 1965 tanggal 22 Desember 1965 tentang Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan Hukum yang ditinggalkan Direksi/Pengurusnya;
- Keputusan Menteri Utama Bidang Ekonomi dan Keuangan Nomor KEP/66/MEKKU/VIII/1967 tanggal 24 Agustus 1967 tentang Penjualan Rumah-rumah milik Perusahaan Negara/Perusahaan Daerah;
- Peraturan-peraturan lainnya sepanjang mengenai Rumah Negeri yang masih berlaku.

#### **Pasal 5**

Ayat (1)

Panitia Penaksir yang akan dibentuk oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik tersebut mengikut sertakan unsur-unsur dari Departemen/Instansi Pemerintah yang bersangkutan-paut dengan masalah tanah dan rumah. Agar hasil

pekerjaan Panitia Penaksir tersebut dapat mendekati nilai pasar yang obyektif, maka perlu dinilai oleh sebuah Panitia Penilai yang dibentuk oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik.

Ayat (2)

- a. Penetapan nilai pasar pada waktu penjualan harus dilakukan berdasarkan nilai yang sebenarnya berlaku secara riil. Nilai tersebut berlaku untuk jangka waktu 6 (Enam) bulan dan sesudah itu harus ditinjau kembali dan berlaku untuk jangka waktu yang sama.
- b. Bangunan dinilai berdasarkan nilai-ganti (*vervangingswaarde*) pada saat penjualan. Didalam menilai rumah harus diperhitungkan kemungkinan adanya perbaikan-perbaikan, perluasan-perluasan dengan biaya Negara.
- c. Cukup jelas.
- d. Adalah merupakan kebijaksanaan Pemerintah untuk menentukan harga penjualan rumah dan ganti rugi atas tanah sebesar 50% (limapuluh perseratus) dari harga taksiran, satu dan lain mengingat kemampuan/daya beli para Pegawai Negeri pada umumnya.

#### **Pasal 6**

Maksud dari pasal ini ialah mengingat kemampuan Pegawai Negeri, Pemerintah menghendaki agar kepada Pegawai Negeri dapat diberikan keringanan harga, sedangkan sisanya dapat dilunasi dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, sebaliknya Pemerintah menghendaki pula dapat memperoleh pemasukan dana untuk digunakan sebagai modal pembangunan perumahan dimasa yang akan datang.

Di dalam jangka waktu 5 (lima) tahun itu (yakni jangka waktu minimum yang dimungkinkan oleh Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957) diharapkan bahwa pelaksanaan penjualan Rumah Negeri tidak terlalu membebani administrasi Pemerintah dan juga dalam jangka waktu tersebut diharapkan akan dapat dihimpun dana untuk pembangunan perumahan baru bagi Pegawai Negeri.

#### **Pasal 7**

Persyaratan-persyaratan sewa-beli harus jelas diatur didalam surat sewa-beli.

#### **Pasal 8**

Cukup jelas.

#### **Pasal 9**

Cukup jelas.

**Pasal 10**

Cukup jelas.

**Pasal 11**

Cukup jelas.

**Pasal 12**

Cukup jelas.

LEMBARAN NEGARA DAN TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA TAHUN 1974  
YANG TELAH DICETAK ULANG