



PERATURAN  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 05 TAHUN 2011  
TENTANG  
PEDOMAN PELAKSANAAN FASILITASI PRA DAN PASKA SERTIPIKASI HAK  
ATAS TANAH UNTUK MEMBERDAYAKAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN  
RENDAH MEMBANGUN RUMAH SWADAYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk terlaksananya fasilitasi pra sertipikasi dan pendampingan paska sertipikasi hak atas tanah yang akuntabel bagi MBR dalam rangka membangun rumah swadaya sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis Kementerian Perumahan Rakyat, perlu pedoman pelaksanaan fasilitasi;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 54 ayat (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pelaksanaan Fasilitasi Pra dan Paska Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Membangun Rumah Swadaya.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);
2. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 Pembentukan Dan Organisasi Kementerian Negara;
3. Peraturan Presiden RI Nomor 5 Tahun 2010 tentang Rencana Program Jangka Menengah Nasional Tahun 2010 – 2014;
4. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2010 tentang Percepatan Penanggulangan Kemiskinan;
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 84/P Tahun 2009 tentang Pembentukan Kabinet Indonesia Bersatu II;
6. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2010 tentang Rencana Strategis Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014;

## MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN FASILITASI PRA DAN PASKA SERTIPIKASI HAK ATAS TANAH UNTUK MEMBERDAYAKAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH MEMBANGUN RUMAH SWADAYA.

### BAB I KETENTUAN UMUM

#### Bagian Kesatu Pengertian

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pra sertipikasi adalah kegiatan identifikasi dan inventarisasi data administrasi yang diperlukan untuk permohonan sertipikasi hak atas tanah.
2. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
3. Paska sertipikasi adalah kegiatan mengakses sumber-sumber pembiayaan dalam rangka pembangunan atau perbaikan rumah swadaya.
4. Alas hak adalah surat bukti yuridis atau fisik penguasaan tanah.
5. Pembangunan rumah baru adalah kegiatan pembuatan bangunan rumah layak huni di atas tanah matang.
6. Perbaikan rumah adalah kegiatan memperbaiki komponen dan/atau memperluas rumah untuk meningkatkan dan/atau memenuhi syarat rumah layak huni.
7. Tenaga fasilitator adalah tenaga lokal yang menjadi penggerak masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan stimulan dan pemberdayaan komunitas.
8. Kelompok swadaya masyarakat adalah himpunan masyarakat yang beranggotakan MBR yang dapat mengajukan usulan untuk menerima bantuan stimulan perumahan swadaya.
9. Menteri adalah Menteri Negara Perumahan Rakyat.

#### Bagian kedua Tujuan

##### Pasal 2

- (1) Tujuan fasilitasi pra sertipikasi hak atas tanah adalah memberi kemudahan kepada MBR dalam rangka permohonan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Tujuan fasilitasi paska sertipikasi hak atas tanah adalah memberi kemudahan kepada MBR mengakses sumber pembiayaan dalam rangka penyediaan sebagian biaya membangun atau memperbaiki rumah.

## BAB II KRITERIA DAN PERSYARATAN

### Bagian Kesatu Kriteria Subyek

#### Pasal 3

Kriteria subyek adalah :

- a. warga Negara Indonesia;
- b. berpenghasilan tetap atau tidak tetap;
- c. memiliki tanah;
- d. memiliki rumah tetapi tidak layak huni atau belum memiliki rumah;
- e. menghuni rumah yang akan dibangun atau rumah yang akan diperbaiki;
- f. bersungguh-sungguh mengikuti program fasilitasi dan pemberdayaan komunitas;
- g. bersedia menandatangani surat permohonan pengukuran, pemberian hak dan pendaftaran tanah;
- h. bersedia menunjukkan dan memasang tanda batas bidang tanah;
- i. bersedia memberikan pernyataan tertulis tentang riwayat tanah; dan
- j. sudah atau sedang mendapat bantuan stimulan perumahan swadaya, kecuali untuk pelaksanaan fasilitasi paska sertifikasi hak atas tanah.

### Bagian Kedua Kriteria Obyek

#### Pasal 4

(1) Kriteria obyek adalah :

- a. tanah belum bersertipikat atau sudah bersertipikat tetapi belum dibalik nama;
  - b. tanah belum dijadikan obyek hak tanggungan;
  - c. tanah dikuasai secara fisik dan jelas batas-batasnya;
  - d. bukan merupakan tanah warisan yang belum dibagi;
  - e. tanah tidak dalam status sengketa;
  - f. tanah tempat berdirinya rumah yang akan dibangun atau diperbaiki;
  - g. luas tanah paling tinggi 2000 m<sup>2</sup> dan nilai jual obyek pajak atas tanah paling banyak 3 (tiga) kali dari harga rumah umum yang ditetapkan oleh pemerintah;
  - h. penggunaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- (2) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.

### Bagian Ketiga Persyaratan

#### Pasal 5

(1) Persyaratan peserta pra dan paska sertifikasi hak atas tanah adalah surat permohonan mengikuti kegiatan pra dan paska sertifikasi hak atas tanah yang dilampiri :

- a. fotocopy kartu tanda penduduk dan kartu keluarga;
- b. surat keterangan penghasilan dari tempat bekerja atau kepala desa/lurah bagi yang berpenghasilan tidak tetap;

- c. surat pernyataan yang menyatakan :
  1. bersungguh-sungguh mengikuti kegiatan fasilitasi dan pemberdayaan komunitas;
  2. menguasai tanah yang di atasnya sudah atau sedang diberi bantuan stimulan perumahan swadaya;
  3. tanah belum bersertipikat atau sudah bersertipikat tetapi belum dibalik nama dan bukan merupakan tanah warisan yang belum dibagi; dan
  4. memerlukan biaya untuk kelanjutan pembangunan atau perbaikan rumah.
- (2) Bentuk surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, tercantum pada lampiran I, II dan III Peraturan Menteri ini.

### BAB III PELAKSANAAN FASILITASI PRA DAN PASKA SERTIPIKASI HAK ATAS TANAH

#### Bagian Kesatu Fasilitasi Pra Sertipikasi

##### Pasal 6

- (1) Fasilitasi pra sertipikasi hak atas tanah adalah bantuan pendampingan :
  - a. mengumpulkan alas hak, atau surat keterangan tanah, atau membuat surat keterangan penguasaan fisik;
  - b. membuat surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa dan bukan merupakan harta warisan yang belum dibagi;
  - c. membuat berita acara pemasangan tanda batas;
  - d. membuat surat permohonan pengukuran, permohonan pemberian hak atas tanah dan permohonan pendaftaran tanah;
  - e. mengurus SPPT PBB bagi yang belum memiliki; dan
  - f. menyampaikan permohonan sertipikat hak atas tanah ke kantor pertanahan.
- (2) Dalam hal alas hak belum dibalik nama atas nama MBR, fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk bantuan pendampingan pembuatan akta peralihan hak di kantor pejabat pembuat akta tanah.
- (3) Bentuk surat keterangan tanah atau surat keterangan penguasaan fisik; surat pernyataan tanah tidak dalam bersengketa atau bukan merupakan harta warisan yang belum dibagi; berita acara pemasangan tanda batas; surat permohonan pengukuran; surat permohonan pemberian hak atas tanah mengikuti bentuk sebagaimana diatur oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

#### Bagian Kedua Fasilitasi Paska Sertipikasi Hak Atas Tanah

##### Pasal 7

- (1) Fasilitasi paska sertipikasi hak atas tanah adalah bantuan pendampingan :
  - a. membuat proposal dan memohon pinjaman;
  - b. membuat akta perjanjian pokok;
  - c. membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT);
  - d. membuat akta pemberian hak tanggungan (APHT); dan
  - e. mendaftarkan hak tanggungan.

- (2) Dalam hal sertipikat belum dibalik nama, fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bantuan pendampingan pendaftaran balik nama.

#### BAB IV PELAKSANA KEGIATAN

##### Pasal 8

- (1) Deputi Bidang Perumahan Swadaya melaksanakan fungsi :
- a. perumusan kebijakan dan petunjuk teknis pelaksanaan pra dan paska sertipikasi hak atas tanah;
  - b. koordinasi pelaksanaan fasilitasi pra dan paska sertipikasi hak atas tanah kepada kementerian/lembaga yang tugas dan fungsinya terkait dengan pelaksanaan kegiatan sertipikasi hak atas tanah di tingkat pusat dan daerah;
  - c. sosialisasi pra dan paska sertipikasi hak atas tanah;
  - d. perumusan penetapan kabupaten/kota penerima fasilitasi pra dan paska sertipikasi hak atas tanah;
  - e. pendampingan MBR dalam rangka mengumpulkan data administrasi yang diperlukan sebagai persyaratan permohonan sertipikasi hak atas tanah;
  - f. pendampingan MBR dalam rangka menyampaikan permohonan sertipikasi hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/kota;
  - g. pendampingan MBR dalam rangka paska sertipikasi;
  - h. koordinasi, pengendalian dan evaluasi pelaksanaan sertipikasi hak atas tanah dan pembuatan hak tanggungan;
  - i. koordinasi dengan perorangan dan/atau badan hukum yang akan menerima pemberian hak tanggungan; dan
  - i. koordinasi dengan pemerintah kabupaten/kota untuk mempercepat permohonan pengurangan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan penerbitan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan.
- (2) Dalam melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Deputi Bidang Perumahan Swadaya dibantu oleh tim kerja dan tenaga fasilitator.

##### Pasal 9

- (1) Tim kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) terdiri dari :
- a. tim kerja pusat;
  - b. tim kerja provinsi; dan
  - c. tim kerja kabupaten/kota.
- (2) Tim kerja pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mempunyai tugas:
- a. menyiapkan bahan perumusan pedoman pelaksanaan kegiatan;
  - b. melakukan koordinasi dengan instansi terkait di tingkat pusat, provinsi dan kabupaten/kota;
  - c. melakukan sosialisasi program kegiatan pra dan paska sertipikasi hak atas tanah di tingkat provinsi dan kabupaten/kota;
  - d. melakukan inventarisasi dan membuat daftar nama nominatif bakal calon peserta pra dan/atau paska sertipikasi hak atas tanah berdasarkan data penerima bantuan stimulan perumahan swadaya pada masing-masing kabupaten/kota;
  - e. menyiapkan bahan penetapan kabupaten/kota penerima fasilitasi pra sertipikasi dan pendampingan paska sertipikasi hak atas tanah;
  - f. menyiapkan bahan penetapan tim kerja provinsi dan kabupaten/kota; dan

- g. melaksanakan pengendalian dan evaluasi serta menyusun laporan pelaksanaan pra dan paska sertipikasi hak atas tanah.
- (3) Tim kerja provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mempunyai tugas:
- a. melakukan koordinasi pelaksanaan program dengan satuan kerja perangkat daerah provinsi;
  - b. melakukan bimbingan teknis kepada tim kerja kabupaten/kota;
  - c. melakukan pengendalian dan evaluasi kegiatan yang dilakukan oleh tim kerja kabupaten/kota; dan
  - d. melaporkan hasil bimbingan teknis, pengendalian dan evaluasi kepada tim kerja pusat.
- (4) Tim kerja kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mempunyai tugas:
- a. melakukan sosialisasi kegiatan pra dan paska sertipikasi hak atas tanah kepada masyarakat melalui kelompok swadaya masyarakat;
  - b. menerima daftar nama nominatif bakal calon peserta pra dan/atau paska sertipikasi hak atas tanah yang disampaikan oleh tim kerja pusat untuk diserahkan kepada tenaga fasilitator;
  - c. melakukan verifikasi daftar nama nominatif calon peserta pra dan/atau paska sertipikasi hak atas tanah beserta berkas persyaratan yang disampaikan oleh tenaga fasilitator;
  - d. menyetujui daftar nama nominatif calon peserta pra dan/atau paska sertipikasi hak atas tanah;
  - e. mengusulkan calon peserta pra dan/atau paska sertipikasi hak atas tanah ke satuan kerja Deputi Bidang Perumahan Swadaya melalui tim kerja pusat untuk ditetapkan dengan surat keputusan;
  - f. mengarahkan dan mengawasi tenaga fasilitator dalam melakukan pendampingan pengumpulan data administrasi yang diperlukan untuk sertipikasi hak atas tanah dan/atau paska sertipikasi;
  - g. menerima daftar nama nominatif calon peserta sertipikasi hak atas tanah beserta data administrasi yang disampaikan oleh tenaga fasilitator;
  - h. melakukan verifikasi daftar nama nominatif calon peserta sertipikasi hak atas tanah beserta data administrasi sebagaimana dimaksud dalam huruf g;
  - i. menyetujui daftar nama nominatif calon peserta sertipikasi hak atas tanah beserta data administrasi sebagaimana dimaksud dalam huruf h; dan
  - j. menyampaikan daftar nama nominatif calon peserta sertipikasi hak atas tanah beserta data administrasi sebagaimana dimaksud dalam huruf i kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota.

#### Pasal 10

- (1) Tenaga fasilitator sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) ialah tenaga fasilitator yang melaksanakan tugas pendampingan bantuan stimulan perumahan swadaya.
- (2) Tenaga fasilitator sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai tugas:
- a. melakukan pendampingan terhadap kelompok swadaya masyarakat membuat persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 berdasarkan daftar nama nominatif bakal calon peserta pra dan/atau paska sertipikasi hak atas tanah;
  - b. membuat daftar nama nominatif calon peserta dan pemberkasan persyaratan peserta pra dan/atau paska sertipikasi hak atas tanah;
  - c. menyerahkan daftar nama nominatif calon peserta pra dan/atau paska sertipikasi hak atas tanah beserta berkas persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf b kepada tim kerja kabupaten/kota;

- d. melakukan pendampingan terhadap kelompok swadaya masyarakat di setiap desa/kelurahan dalam identifikasi dan inventarisasi data administrasi yang diperlukan sebagai persyaratan permohonan sertipikasi hak atas tanah;
- e. membuat daftar nama nominatif calon peserta sertipikasi hak atas tanah dan pemberkasan data administrasi yang diperlukan sebagai persyaratan permohonan sertipikasi hak atas tanah; dan
- f. menyerahkan daftar nama nominatif calon peserta sertipikasi beserta berkas data administrasi sebagaimana dimaksud huruf e kepada tim kerja kabupaten/kota.

#### Pasal 11

- (1) Unsur tim kerja pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a terdiri dari:
  - a. Deputi Bidang Perumahan Swadaya, Kementerian Perumahan Rakyat; dan
  - b. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, Badan Pertanahan Nasional.
- (2) Unsur tim kerja provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b terdiri dari:
  - a. satuan kerja perangkat daerah yang menangani perumahan; dan
  - b. kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi.
- (3) Unsur tim kerja kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c terdiri dari:
  - a. satuan kerja perangkat daerah yang menangani perumahan;
  - b. kantor pertanahan kabupaten/kota; dan
  - c. kelompok swadaya masyarakat.

#### Pasal 12

- (1) Susunan keanggotaan tim kerja pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri.
- (2) Susunan keanggotaan tim kerja provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b ditetapkan dengan Surat Keputusan Deputi Menteri Negara Perumahan Rakyat Bidang Perumahan Swadaya berdasarkan usulan dari kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi.
- (3) Susunan keanggotaan tim kerja kabupaten/kota sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (1) huruf c ditetapkan dengan Surat Keputusan Deputi Menteri Negara Perumahan Rakyat Bidang Perumahan Swadaya berdasarkan usulan dari kepala kantor pertanahan kabupaten/kota.

#### Pasal 13

Bagan alir penetapan peserta pra sertipikasi dan paska sertipikasi serta calon peserta sertipikasi hak atas tanah tercantum pada lampiran IV Peraturan Menteri ini.

**BAB V**  
**Pengendalian, Evaluasi dan Pelaporan**

**Pasal 14**

- (1) Tim kerja provinsi melaporkan hasil bimbingan teknis, pengendalian dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf d kepada tim kerja pusat setiap bulan.
- (2) Tim kerja pusat melaporkan hasil pengendalian dan evaluasi pelaksanaan fasilitasi pra dan paska sertipikasi hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf g kepada Deputi Bidang Perumahan Swadaya setiap bulan.
- (3) Deputi Bidang Perumahan Swadaya melaporkan hasil pelaksanaan fasilitasi pra dan paska sertipikasi hak atas tanah kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat setiap triwulan.

**BAB VI**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 15**

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, Peraturan Menteri ini diundangkan dengan menempatkannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 26 Mei 2011  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN  
RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA,

SUHARSO MONOARFA

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 09 Juni 2011  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

PATRIALIS AKBAR

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2011 NOMOR 339