



MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 5 TAHUN 1998**

TENTANG

**PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN ATAU HAK PAKAI ATAS TANAH UNTUK RUMAH
TINGGAL YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN MENJADI HAK MILIK**

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang :
- a. bahwa perubahan hak atas tanah pada hakekatnya merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah baru yang jenisnya lain;
 - b. bahwa dengan hapusnya hak atas tanah semula tersebut maka hapus pula Hak Tanggungan yang membebaninya;
 - c. bahwa untuk memberi kemudahan kepada pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibekani Hak Tanggungan untuk memperoleh Hak Milik dan sekaligus memberi kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan, perlu mengatur perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut menjadi Hak Milik;

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 101 Tahun 1998 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
 8. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 122/M Tahun 1998 tentang Pembentukan Kabinet Reformasi Pembangunan;
 9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Per-tanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Kredit-Kredit Tertentu;
 10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Per-tanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Keten-tuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

11. 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) jo Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998;
12. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah;
13. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN ATAU HAK PAKAI ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN MENJADI HAK MILIK.

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Perubahan hak adalah penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya;
2. Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak milik, adalah Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik yang ditetapkan :
 - a. 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) jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998;
 - b. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah;
 - c. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal;

Pasal 2

- (1) Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan secara tertulis disertai penyerahan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut/
- (3) Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai pernyataan pelepasan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan ketentuan bahwa tanah tersebut diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan Hak Milik.
- (4) Persetujuan perubahan hak dari pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai persetujuan pelepasan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (4) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- (5) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik karena jabatannya bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.

Pasal 3

- (1) Untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utang piutang yang pelunasannya semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang menjadi hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, sebelum perubahan hak didaftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.
- (2) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk golongan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) dan ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- (3) Setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mendaftarkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan yang berlaku dengan ketentuan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

Pasal 4

- (1) Biaya pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, ditetapkan masing-masing sebagai berikut :
- a. bagi tanah untuk RSS/RS : tidak lebih dari Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah)
 - b. bagi tanah untuk rumah tinggal lainnya : tidak lebih dari Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah).
- (2) Untuk pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 tidak dipungut biaya.

Pasal 5

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan : Jakarta
Pada tanggal : 31 Juli 1998

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
ttd.
(HASAN BASRI DURIN)