



MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 16 TAHUN 1997**

TENTANG

**PERUBAHAN HAK MILIK MENJADI HAK GUNA BANGUNAN ATAU HAK PAKAI DAN
HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK PAKAI**

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang :
- a. bahwa sehubungan dengan sifat dan isi berbagai jenis hak atas tanah menurut ketentuan Undang-undang Pokok Agraria, maka untuk memenuhi keperluan tertentu pemegang hak seringkali memerlukan perubahan hak atas tanah yang sudah dipunyainya menjadi hak atas tanah jenis lainnya;
 - b. bahwa pada dasarnya perubahan hak atas tanah menjadi hak atas tanah jenis lainnya terdiri dari proses pelepasan hak atas tanah jenis lainnya terdiri dari proses pelepasan hak atas tanah semula yang diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru;
 - c. bahwa untuk perubahan hak atas tanah tertentu, yaitu perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, kedua proses tersebut perlu disederhanakan;
 - d. bahwa berhubung dengan hal-hal di atas perlu menetapkan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
 3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
 4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PERUBAHAN HAK MILIK MENJADI HAK GUNA BANGUNAN ATAU HAK PAKAI DAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK PAKAI.**

Pasal 1

- (1) Dengan keputusan ini :
 - a. Hak Milik kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia atau yang di-menangkan oleh badan hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun;
 - b. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia atau badan hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (duapuluh lima) tahun.
- (2) Untuk perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pemohon tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan kepada Negara.
- (3) Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b pemohon wajib membayar uang pemasukan kepada Negara dengan memperhitungkan uang pemasukan yang sudah dibayar kepada Negara untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Pasal 2

- (1) Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan-an setempat dengan disertai :
 - 1) Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;
 - 2) Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
 - 3) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan;
 - 4) Bukti identitas pemohon.
- (2) Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftar sesuai ketentuan yang ber-laku.
- (3) Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftar perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftar peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan pada ayat (2) juga dilaksanakan.

Pasal 3

- (1) Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mendaftar perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau

Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sesuai ketentuan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan bahwa permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berlaku sebagai keterangan mele-paskan hak atas tanah semula sebagaimana dimaksud Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Pasal 4

Permohonan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai yang pada saat berlakunya Keputusan ini ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, dan Badan Pertanahan Nasional diproses menurut ketentuan dalam Keputusan ini.

Pasal 5

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 9 Desember 1997

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

ttd.

IR. SONI HARSONO