



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

Jakarta, 3 Agustus 1998

Nomor : 110 – 2666  
Lampiran : 1 (satu)  
Perihal : Penyampaian 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  
Dibebani Hak Tanggungan  
menjadi Hak Milik.

Kepada Yth.

1. Para Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Propinsi di  
seluruh Indonesia;
2. Para Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya di seluruh  
Indonesia;
3. Para PPAT di seluruh Indonesia.

Bersama ini disampaikan 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 Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, untuk menjadikan maklum dan dilaksanakan sebagaimana mestinya. Peraturan ini menegaskan ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku dalam hal dilakukan perubahan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, khususnya dalam pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertnahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, Nomor 2 Tahun 1998 dan Nomor 6 Tahun 1998. Keragu-raguan telah timbul karena menurut hukum Hak Tanggungan hapus dengan sendirinya apabila hak atas tanah dibebaninya hapus (Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan). Dengan demikian Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai termaksud di atas juga gugur dengan hapusnya Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut yang telah menjadi Hak Milik. Berhubung dengan itu maka dapat dimengerti bahwa kreditor/bank berkeberatan akan diubahnya Hak Guna Bangunan/Hak Pakai itu menjadi Hak Milik tanpa kepastian mengenai jaminan untuk pelunasan kredit yang telah diberikannya. Akibatnya pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang sedang dibebani Hak Tanggungan tidak dapat mendaftarkan perubahan Hak Guna Bangunan/Hak Pakainya menjadi Hak Milik apabila tidak melunasi terlebih dahulu kreditnya atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain. Sehubungan dengan itu perlu diberikan jalan keluar kepada para pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut, terutama yang berasal dari golongan ekonomi lemah, agar mereka dapat mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya tanpa terlebih dahulu harus melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan lain, dan dilain pihak tetap memberi kepastian kepada pemegang Hak

Tanggungannya akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya. Jalan keluar itu adalah dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Hak Milik yang diperoleh ybs. berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, Nomor 2 Tahun 1998 atau Nomor 6 Tahun 1998 sebelum hak tersebut didaftar, yang kemudian dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah Hak Milik tersebut didaftar apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir. Hal ini dimungkinkan karena walaupun belum didaftar obyek Hak Tanggungan itu sudah pasti.

Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik selain memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga menguntungkan pemegang Hak Tanggungan. Dengan tidak adanya batas waktu berlakunya Hak Milik pelunasan kredit akan lebih terjamin. Disamping itu perubahan hak tersebut memberi peluang kepada pemberi kredit untuk menyesuaikan jangka waktu pelunasan kredit dengan kemampuan debitornya tanpa khawatir Hak Tanggungannya hapus karena jangka waktu hak atas tanah yang dibebaninya terbatas. Oleh karena itu diharapkan dalam proses perubahan hak ini semua pihak dapat saling membantu. Perubahan hak inipun juga untuk kepentingan Kantor Pertanahan, karena merupakan pelaksanaan kebijaksanaan Pemerintah dalam memberi kepastian kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan warganegara Indonesia, dan sekaligus juga membuat pelaksanaan tugas Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional, menjadi lebih efisien, yaitu dengan tidak perlunya lagi pemegang hak datang ke Kantor Pertanahan untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya di waktu yang akan datang. PPATpun sebagai pejabat yang bertugas di bidang pertanahan juga perlu memahami tugas pembuatan akta-akta dalam proses ini sebagai pelaksanaan tugas pelayanan yang menjadi tanggung-jawabnya. Dalam hubungan ini PPAT diharapkan dapat menyumbangkan perannya dengan meringankan biaya pelayanannya, khususnya untuk golongan ekonomi lemah.

Dalam pelaksanaan peraturan ini hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan jaminan pelunasan utang dengan membebani dengan Hak Tanggungan secara sempurna, yaitu sudah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan sudah didaftar serta dikeluarkan sertipikat Hak Tanggungannya. Dalam hal penjaminan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai itu hanya dilakukan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka perubahan hak tersebut menjadi Hak Milik tidak memerlukan persetujuan formal dari pemegang Hak Tanggungan. Sudah cukup apabila kepada Kantor Pertanahan diserahkan sertipikat asli Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan. Dalam hal demikian maka "peminjaman" sertipikat tersebut dari bank untuk keperluan perubahan hak dapat didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

2. Penghapusan Hak Tanggungan berhubung dengan hapusnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan jaminan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatan. Oleh karena itu untuk keperluan ini tidak diperlukan surat permohonan atau surat persetujuan khusus dalam bentuk persetujuan roya atau sejenisnya. Langkah ini adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 122 ayat (4) jo. Ayat (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Demikianlah disampaikan untuk diperhatikan dan dilaksanakan.

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

ttd.

**HASAN BASRI DURIN**

**TEMBUSAN** disampaikan kepada Yth. :

1. Menteri Negara Perumahan dan Permukiman;
2. Gubernur Indonesia;
3. Sekretaris dan para Asisten Menteri Negara Agraria;
4. Para Deputi Badan Pertanahan Nasional;
5. BP Perbanas;
6. BP IPPAT;
7. DPP ASPPAT;
8. PP INI.