

Legal Review
Kajian Pra Penggabungan Sertipikat

Issue

1. Pemegang Hak Pakai Selama Dipergunakan

- Pasal 49 dan Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Pemegang Hak Pakai Selama Dipergunakan berubah hukumnya, sehingga Badan Usaha Milik Negara tidak lagi memenuhi persyaratan untuk menjadi pemegang Hak Pakai Selama Dipergunakan.

Pasal 49

(1) Hak pakai terdiri atas:

- a. hak pakai dengan jangka waktu; dan
- b. hak pakai selama dipergunakan.

(2) Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- d. badan keagamaan dan sosial; dan
- e. Orang Asing.

(3) Hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada:

- a. instansi Pemerintah Pusat;
- b. Pemerintah Daerah;
- c. pemerintah desa; dan
- d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Pasal 50

(1) Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, dalam jangka waktu I (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakai kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

- Berdasarkan Surat Edaran Kepala BPN Nomor 530.3-3346 Tahun 1991

Dijelaskan bahwasanya yang berhak memegang Hak Pakai Sepanjang Dipergunakan adalah Pemerintah dan Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah/Pemerintah Desa. Apabila terhadap bidang tanah untuk keperluan dinas yang dipergunakan untuk BUMN dan BUMD dikehendaki Hak Pakai dengan jangka waktu selama dipergunakan, dapat diberikan sepanjang Hak Pakai tersebut diatas-namakan Departemen/Pemerintah Daerah yang bersangkutan bukan atas nama BUMN dan BUMD itu sendiri.

Pembahasan

Berdasarkan PP 18 Tahun 2021 Pasal 49 dan Pasal 50 terkait subjek pemegang hak pakai disitu dijelaskan secara konkrit bahwasanya pemegang hak pakai selama dipergunakan memiliki kriteria tertentu yang dalam hemat kami PT.Garam tidak memenuhi kriteria tersebut. Walaupun pada sejarah pendaftaran tanah pertama kali nama pemegang hak adalah Kementerian Perindustrian namun dikarenakan terjadi ganti nama / balik nama (Peralihan) menjadi milik PT. Garam maka sesuai dengan aturan dan perundang – undangan yang berlaku jika dalam 1 tahun hak tersebut tidak dialihkan maka hapus karena hukum.

Rekomendasi

Oleh karena itu maka rekomendasi kami terhadap PT. Garam adalah :

- a. Melakukan pelepasan hak atas tanah dan melakukan pendaftaran tanah kembali dengan memohonkan jenis hak, luas dan bentuk bidang sesuai dengan kebutuhan.

Plus dan minus :

- (+) Dikarenakan tanah menjadi tanah negara, maka PT. Garam dapat memohonkan pendaftaran pertama kali dan melakukan penentuan batas sesuai dengan kebutuhan PT. Garam sehingga dapat menggabungkan bidang – bidang yang ingin digabungkan.
- (-) Biayanya akan cukup besar.

Proses

- Melakukan pelepasan hak atas tanah dengan membuat akta pelepasan dihadapan Camat atau Kepala Kantor Pertanahan.

- Mengajukan permohonan pendaftaran dengan menggunakan akta pelepasan sebagai alat bukti.
- b. Melakukan Pengalihan hak atas tanah (Balik Nama) ke Kementerian BUMN agar dapat tetap menjadi pemegang Hak Pakai dengan jangka waktu sepanjang dipergunakan.

Plus dan minus:

- (+) Tidak memerlukan biaya yang besar, dikarenakan hanya melakukan balik nama.
- (+) Tidak membutuhkan waktu yang lama.
- (-) Masih perlu permohonan penggabungan bidang tanah.
- (-) Proses administrasi dan birokrasi yang lama ke Kementerian BUMN.

Proses

Membuat akta peralihan ke PPAT dan kemudian mendaftarkan peralihannya ke kantor pertanahan.