

Legal Review
Peningkatan Hak dari HGB ke HM

Case	Peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan ke Hak Milik dan Hak Pakai ke Hak Guna Bangunan
Dasar Hukum	<ol style="list-style-type: none"> 1. Undang-Undang Pokok Agraria 1960 2. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 3. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
Objek Tanah	<p>SP3-002 SAMPANG Gudang Sampang (Hak Pakai)</p> <p>SP3-012 SAMPANG Veem Camplong (Hak Guna Bangunan)</p> <p>SP2-006 PAMEKASAN Gudang Pamekasan (Hak Pakai)</p>
Pembahasan	<p>Berdasarkan Pasal 1 huruf b Kep.MNA/Ka.BPN No.9 Tahun 1997, peningkatan adalah perubahan hak dari yang statusnya lebih rendah ke lebih tinggi. Perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan Hak Milik.</p> <p>Hak Pakai adalah hak menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak Pakai diberikan berdasarkan Keputusan pejabat berwenang atau berdasarkan perjanjian pemilik tanahnya (Pasal 41 UUPA).</p> <p>Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dengan subjeknya adalah WNI serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 35 dan 36 UUPA).</p> <p>Sedangkan Hak Milik diatur dalam Pasal 20 s/d Pasal 27 UUPA. Berdasarkan Pasal 20 UUPA, Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosialnya serta dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain. Hanya WNI yang dapat mempunyai Hak Milik serta oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.</p> <p>Syarat dan Prosedur perubahan hak dari HGB ke HM atau dari HP ke HGB berdasarkan Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan:</p>

Dasar Hukum	Persyaratan	Biaya	Waktu	Keterangan
1. PP No. 24/1997 2. PP No. 46/2002 3. PMNA/KBPN No. 21/1994 4. PMNA/KBPN No. 3/1997 5. PMNA/KBPN No. 9/1997 6. PMNA/KBPN No. 15/1997 7. PMNA/KBPN No. 16/1997 8. PMNA/KBPN No. 4/1998 9. PMNA/KBPN No. 6/1998 10. PMNA/KBPN No. 8/1998	1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan 3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 4. Surat Persetujuan dari kreditor (jika dibebani hak tanggungan) 5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 6. Penyerahan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak) 7. Sertipikat HM/HGB/HP 8. IMB/surat keterangan Kepala Desa/Lurah bagi perubahan hak dari HGB/HP menjadi HM untuk rumah tinggal dengan luas sampai dengan 600 m ²	Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Tarif yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia	5 (lima) hari	Formulir permohonan memuat: 1. Identitas diri 2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon 3. Pernyataan tanah tidak sengketa 4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik 5. Pernyataan menguasai tanah tidak lebih dari 5 bidang untuk permohonan rumah tinggal

Berkas yang harus dipersiapkan:

1. Formulir Permohonan Perubahan Hak
2. Salinan KTP dan KK selaku pemohon
3. Salinan SPPT PBB Tahun berjalan
4. Sertipikat Hak Atas Tanah
5. IMB/Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah Perubahan Hak

Analisis Biaya:

Berdasarkan Lampiran Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, tarif PNPB Pendaftaran Perubahan Hak, sebagai berikut:

No.	Perubahan Hak	Satuan	Tarif
1.	HGB/HP menjadi HM	per bidang	Rp50.000,00
2.	HP menjadi HGB	per bidang	Rp50.000,00
3.	HGB menjadi HP	per bidang	Rp50.000,00
4.	HM menjadi HGB/HP	per bidang	Rp50.000,00

Biaya dibagi menjadi dua, biaya tarif PNPB dan pengurusan dokumen yaitu biaya yang timbul saat pengurusan dokumen seperti materai, fotokopi dokumen, pembelian patok tanda batas, dan biaya-biaya lainnya.

Urgensi peningkatan hak dilakukan bahwa Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuh. Sedangkan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dibatasi oleh waktu tertentu dan hak pemegang Hak Guna Bangunan akan diberikan Kembali kepada negara setelah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai nya hapus.

Selain itu, nilai tanah akan naik seiring dengan hak yang dimiliki. Harga Nilai Tanah Hak Milik akan lebih tinggi daripada Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Sertifikat hak milik dan Hak Guna Bangunan dapat digunakan sebagai jaminan kepada Lembaga keuangan daripada sertifikat Hak Pakai. Kepemilikan tanah atau bangunan Hak milik tidak terbatas waktu sehingga hak kepemilikan tersebut berlaku selamanya. Maka dari itu, asset yang dijual sertifikat Hak Milik biasanya dihargai lebih mahal dibandingkan HGB.

Saran

Perubahan peningkatan hak dapat dilakukan oleh PT Garam seperti asset SP3-002 SAMPANG Gudang Sampang (Hak Pakai) dan SP2-006 PAMEKASAN Gudang Pamekasan (Hak Pakai) menjadi Hak Guna Bangunan. Sedangkan asset SP3-012 SAMPANG Veem Camplong (Hak Guna Bangunan) tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik karena menurut peraturan perundang-undangan badan hukum tidak diperkenankan menjadi pemegang hak milik atas tanah,

	<p>apabila ada badan hukum yang memperoleh hak milik maka hak itu dengan sendirinya akan gugur dan tanah yang dikuasai langsung oleh negara.</p> <p>Segera dilakukan peningkatan hak aset-aset yang Hak Pakai ke Hak Guna Bangunan karena nilai aset Hak Guna Bangunan lebih tinggi dari pada Hak Pakai. Namun, untuk mengetahui nilai presentasi perbandingannya tidak dapat diketahui karena tidak ada nilai pasti. Hitungan penilaian aset disesuaikan dengan lokasi, jenis bangunan, dan data pembanding yang terdapat di lokasi aset tersebut.</p>
--	---