PENINGKATAN STATUS HAK ATAS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK

**(Studi Kasus Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota
Tangerang Selatan)**

Inawati Santini
miss.inawati@gmail.com
Universitas Pamulang, Tangerang

ABSTRAK

Rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, oleh karena itu untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi warga Negara Indonesia pemerintah perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal dengan pemberian status Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang masih berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimanakah mekanisme peningkatan Status Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh Ahli Waris dalam hal pemilik HGB telah meninggal dunia, menurut dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan bagaimanakah Prosedur Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan (SKKP) Kota Tangerang Selatan No. 339/HM/BPN-28.07/2015, diatur dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam melakukan penelitian, Dalam penelitian ini penulis mempergunakan metode deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisa secara factual, sistematis dan akurat mengenai fakta-fakta dengan memperhatikan data-data serta ketentuan-ketentuan yang berlaku. Metode pendekatan yang dilakukan adalah Metode Yuridis Normatif, yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan juga berusaha menelaah kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Tujuannya untuk mengetahui mekanisme peningkatan Status Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh Ahli Waris dalam hal pemilik HGB telah meninggal dunia, menurut dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan untuk mengetahui Prosedur Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan (SKKP) Kota Tangerang Selatan No. 339/HM/BPN-28.07/2015, sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kesimpulan yang didapat mekanisme peningkatan Status Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh Ahli Waris dilakukan dengan cara pengajuan permohonan hak atas tanah dan bukan pengajuan perpanjangan HGB dikarenakan terjadi perubahan nama pemegang HGB dan Prosedur Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan (SKKP) Kota Tangerang Selatan No. 339/HM/BPN-28.07/2015, telah sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan mengikuti prosedur yang berlaku, meskipun awalnya *dimaksudkan untuk sebuah peristiwa pewarisan dan*

pengukuhan sampai ke pengadilan, namun yang terjadi adalah sebuah permintaan hak atas tanah

Kata kunci : Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Waris

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan oleh segenap masyarakat Indonesia dimana sumber daya alam ini pada hakikatnya merupakan penunjang kemakmuran rakyat. Seperti yang tercantum dalam ketentuan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 33 Ayat (3), disebutkan bahwa “Bumi, dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Ini menunjukkan bahwa kekayaan alam yang terkandung di dalamnya memang dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dengan penguasaan oleh negara. Penjelasan mengenai penguasaan negara atas bumi, air, dan kekayaan alam di atas diungkapkan lebih jelas dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA.

PEMBAHASAN

Hak Atas Tanah

Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”.

Dasar hukum mengenai ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yang berbunyi:

“Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-

orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”¹

Tanah Negara

Tanah Negara seperti hal sebutan tanah yang lain - misalnya tanah milik dan sebagainya - hal ini menunjukkan suatu status hubungan hukum tertentu antara obyek dan subyeknya yang dalam konteks ini lebih kepada hubungan kepemilikan atau kepunyaan antara subyek dan obyek yang bersangkutan.

Dalam pengertian tersebut maka jika kita menyebutkan tanah Negara artinya adalah tanah sebagai obyek dan Negara sebagai subyeknya dimana Negara sebagai subyek mempunyai hubungan hukum tertentu dengan obyeknya yakni tanah, dimana hubungan hukum itu dapat berupa hubungan kepemilikan kekuasaan atau kepunyaan.

Hak Guna Bangunan

Pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun, yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu 30 tahun terhadap pemegang hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu 20 tahun.

Hak Guna Usaha (HGU)

Menurut Pasal 28 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA), Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Bedanya dengan Hak Pakai, Hak guna Usaha hanya dapat diberikan untuk keperluan pertanian, perikanan atau peternakan untuk tanah yang luasnya minimal

¹Republik Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4

5 hektar, serta terhadap Hak guna Usaha tidak dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain namun dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, kecuali untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun, misalnya untuk perkebunan kelapa sawit yang merupakan tanaman berumur panjang, atas permintaan pemegang hak, dan dengan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun.

Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan atas tanah yang luasnya minimal 5 Hektar. Jika luas tanah yang dimohonkan Hak Guna Usaha mencapai 25 hektar atau lebih, maka penggunaan Hak Guna Usahanya harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna Usaha diberikan berdasarkan Penetapan Pemerintah.

Pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan badan hukum asing. Pemberian Hak guna Usaha pada badan hukum yang bermodal asing hanya dimungkinkan dalam hal diperlukan berdasarkan undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Syarat-syarat pemberian Hak Guna Usaha, demikian juga peralihan dan penghapusannya, harus didaftarkan. Pendaftaran tersebut meliputi kegiatan:

1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian hak guna usaha (HGU) menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta) adalah hak untuk menikmati barang tidak bergerak milik

orang lain sepenuhnya dengan kewajiban membayar "upeti" tahunan kepada pemilik tanah sebagai pengakuan kepemilikannya.

Upeti itu bisa berupa uang atau pendapatan/hasil. Istilah mudahnya, saat menyewa tanah dengan membayar uang setiap tahun Rp 10 juta per hektare atau membayar dengan bagi hasil dari pemanfaatan tanah yang Anda sewa sesuai dengan kesepakatan hitam di atas putih. Itu yang disebut dengan hak guna usaha dengan singkatan HGU.

Dengan HGU, kita bisa memberdayakan, menggunakan, memanfaatkan atau menikmati barang (biasanya tanah, rumah, ruko) untuk keperluan usaha, tetapi tidak bisa memiliki barang itu secara penuh. Kita cuma bisa menggunakan barangnya, tetapi bukan milik kita.

Hak para pemegang HGU

1. Membebani tanah dengan hipotek dan memelihara keseluruhan lahan dengan jangka waktu sesuai dengan kesepakatan hukum
2. Memakai bangunan/gedung dan seisinya, termasuk tanaman yang diusahakan selama hak guna lahan dijalankan
3. Dibebaskan dari upeti, bila tidak memperoleh hasil apapun selama 5 tahun berturut-turut. Ini biasanya sesuai kesepakatan yang diatur menggunakan mekanisme hukum.

Yang Menjadi Kewajiban pemegang HGU:

1. Tidak berhak menuntut pemilik tanah membayar harga bangunan, gedung, tanaman atau apapun yang dibuat dan masih berdiri saat waktu hak guna usaha berakhir
2. Tidak boleh memecah pembayaran meski tanah sudah dibagi-bagi untuk berbagai jenis usaha
3. Membayar pajak yang dikenakan terhadap tanah

Contoh hak guna usaha dalam kehidupan nyata sehari-hari adalah Alfamart menyewa tanah di Kota Jakarta untuk usaha retail atau swalayan. Pihak

Alfamart kemudian membangun gedung atau bangunan di sana dengan kontrak selama 10 tahun dengan biaya Rp 1 miliar, misalnya saja.

Namun, tanah tetap menjadi hak milik seseorang, bukan punya Alfamart. Sebab, perjanjian atau akadnya adalah Alfamart hanya membeli hak guna usaha (HGU), bukan hak milik.

STATUS KEPEMILIKAN TANAH

Pemberian Hak Atas Tanah

Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak dan perubahan hak.

Pemberian hak milik harus berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3). Tujuan diadakannya pemberian hak atas tanah adalah agar lebih mengarah kepada catur tertib dibidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemeliharaan pertanahan dan tertib penggunaan pertanahan.

Hak atas tanah adalah hak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu:

Syarat-Syarat Permohonan Hak Milik

Syarat-syarat permohonan untuk hak milik adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik dapat diberikan kepada:
 - a. Warga Negara Indonesia
 - b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu: Bank Pemerintah, Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah. Karena pemberian Hak Milik untuk badan hukum ini hanya dapat diberikan atas

tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

2. Permohonan

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, permohonan untuk memperoleh hak milik harus ditempuh sebagai berikut:

- a. Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.
- b. Permohonan hak milik atas tanah negara memuat:
 - 1) Keterangan mengenai pemohon baik perorangan maupun badan hukum
 - 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, Dasar penguasaan atau alas haknya
- c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian).
- d. Rencana penggunaan tanah
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara).

Syarat-syarat Pemberian Hak Milik

1. Mengenai pemohon:

- a. Jika perorangan, Blanko permohonan hak yang telah diisi pemohon harus dilampiri:
 - 1) Foto copy Kartu Penduduk
 - 2) Surat bukti kepemilikan tanah
 - 3) Surat pernyataan diatas segel atas penguasaan fisik atas tanah
 - 4) Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa/Kelurahan
 - 5) Foto copy SPPT-PBB tahun terakhir, serta menunjukkan aslinya
 - 6) Surat Ukur
 - 7) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanahnya yang telah dimiliki pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon

- 8) Surat Ijin Mendirikan Bangunan
- b. Jika badan hukum, Blanko permohonan hak yang telah diisi pemohon harus dilampiri:
 - 1) Surat penunjukan dari Menteri
 - 2) Foto copy Kartu Penduduk
 - 3) Akte pendirian badan hukum (dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia)
 - 4) Surat pengesahan badan hukum (dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia)
 - 5) Ijin lokasi
 - 6) Surat bukti perolehan tanah
 - 7) Surat Ijin Mendirikan Bangunan
 - 8) Foto copy SPPT-PBB tahun terakhir, serta menunjukkan aslinya
 - 9) Rekomendasi surat persetujuan penanaman modal PMDN.²

Proses Penanganan dan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara

Setelah semua berkas permohonan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dari pihak pemohon hak atas tanah negara serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila dalam hal tanah yang dimohon belum ada Surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran guna di terbitkannya gambar situasi bidang tanah yang dimohon.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 pasal 103, kewajiban penerima hak atas tanah adalah:

²Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

1. Membayar Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan peraturan Pemerintah No.46 tahun 2002, Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Memelihara tanda-tanda batas
3. Adalah mencegah adanya perselisihan tentang tanda batas tanah pemohon.
4. Menggunakan tanah secara optimal
5. Pemohon harus menggunakan tanah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.
6. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah
7. Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup.
8. Adalah agar pemohon ikut berpartisipasi dalam pembangunan baik yang ada di lingkungan Desa, Kecamatan, maupun yang ada di tingkat Kabupaten/Kota.
- 9.

Dasar Hukum Pemberian Hak Milik

Adapun dasar hukum dari pemberian hak milik adalah sebagai berikut:

1. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3.

STATUS HUKUM

HAK ATAS TANAH

Perbedaan Hak Guna Bangunan Dengan Hak Milik

Saat ini iklan perumahan ada di mana-mana dengan berbagai kemasan menarik seperti mendapat hadiah motor, TV cable berlangganan, akses internet

gratis dan lain-lain. Namun dibalik itu semua, sesungguhnya ada hal-hal yang jauh harus diperhatikan selain hadiah-hadiah itu, diantaranya luas tanah dan bangunan, kualitas bangunan, dan status hak atas tanahnya.

Untuk luas tanah dan bangunan di dalam praktek biasanya tidak ada masalah. yang menjadi masalah adalah kualitas bangunan antara yang ditawarkan/digambarkan sering tidak sama dengan hasil yang diberikan. Atap yang bocor, tembok yang retak-retak, kunci pintu yang rusak dan sebagainya.

Sedangkan untuk status hak atas tanahnya, mungkin sebagian dari kita ada yang menganggapnya sebagai hal penting dan utama namun mungkin ada juga yang menganggapnya sebagai masalah biasa.

Bila kita perhatikan di setiap famlet atau leaflet iklan pemasaran perumahan, di dalamnya terdapat informasi mengenai status tanah dengan melihat nama sertifikat yang akan didapat apakah SHM atau SHGB. Pada masyarakat awam, mungkin lebih memahaminya bahwa SHM harga jualnya kelak akan lebih tinggi dari pada SHGB. Bahwa sesungguhnya kedua status ini tidak hanya memiliki perbedaan pada nilai jualnya kelak akan tetapi lebih dari itu.

Status Tanah HGB Setelah Pemegang Hak Meninggal Dunia Dan Masa Berlaku HGB Berakhir

Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang sudah berakhir masa berlakunya, dan sekaligus Pemegang Hak atas tanah yang tertulis dalam sertipikat HGB tersebut juga telah meninggal dunia. Maka ahli waris akan berupaya memperpanjang HGB tersebut melalui kantor notaris setempat.

Pada pasal 18 UUPA dinyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Sifat yang melekat pada hak milik perorangan atas tanah adalah sekalipun dalam UUPA dinyatakan bahwa

hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, hubungan tersebut harus dimaknai dalam konteks kolektif sebagai bangsa.

Hal tersebut antara lain dapat dijelaskan dengan dilarangnya hak milik atas tanah diperoleh oleh warga negara asing secara abadi. Selain itu, hak kepemilikan perseorangan atas tanah dari semula telah dibatasi dengan mendeklarasikan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Fungsi sosial dimaksud adalah dalam menggunakan (atau dalam hal tidak menggunakan) hak-hak atas tanah harus tidak boleh mendatangkan kerugian bagi masyarakat. Pada pasal 18 UUPA dinyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Analisis Penerbitan SKKP No. 339/HM/BPN-28.07/2015

Legalitas kepemilikan tanah atau properti menjadi hal yang sangat penting dan perlu untuk dibuktikan. Adapun kasus yang masih banyak terjadi adalah kepemilikan tanah atau properti adalah status tanah yang masih sebatas sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB).

Jika ingin memiliki status kepemilikan yang lebih kuat, untuk itu perlu meningkatkannya menjadi sertifikat Hak Milik. Kepemilikan properti dengan status sertifikat HGB bisa Anda tingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik.

Perubahan status kepemilikan atas suatu properti dari sertifikat Hak Guna Bangunan ke sertifikat Hak Milik ini memiliki tujuan guna memperjelas status hukum kepemilikan atas suatu properti. Hal ini sangat bermanfaat bagi pemilik jika di kemudian hari terjadi pindah tangan kepemilikan ataupun terjadi sengketa.

Cara mengubah HGB menjadi SHM sebetulnya bisa dilakukan sendiri dan tidak terlalu sulit. Berbeda dengan tanah dengan status girik yang permohonan konversi hak untuk pertama kali diberikan SHM, tanah-tanah yang belum

sertifikat dengan status selain girik akan diberikan HGB atau HP sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA. Tanah tersebut bisa berupa tanah pekarangan, tegalan, Eigendom Verponding, tanah sewa kotapraja, tanah kavling instansi tertentu yang diperuntukkan bagi karyawannya, tanah kavling negara Occupatie Vergunning.

Untuk luas kurang dari 600 meter persegi, peningkatan hak menjadi SHM cukup sederhana yaitu dengan mengajukan peningkatan hak ke kantor pertanahan. Kemudian, kantor pertanahan melakukan perubahan haknya dengan cara langsung menulis di halaman sertifikat bahwa haknya sudah ditingkatkan menjadi Hak Milik, dengan mencoret dan mengganti sttusnya.

Ada beberapa syarat dan dokumen yang perlu Anda siapkan saat akan mengubah HGB menjadi SHM, berikut ini beberapa dokumen-dokumen untuk melengkapi persyaratan merubah sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi sertifikat Hak Milik, antara lain:

1. Sertifikat Asli HGB, yang akan dirubah status, karena sertifikat asli merupakan dokumen paling penting dalam kepengurusan, juga diperlukan beberapa fotokopi sertifikat untuk cadangan.
2. Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Rumah Tinggal, dimana Dokumen Izin Mendirikan Bangunan diperlukan sebagai bukti legalitas bahwa lahan dipergunakan untuk mendirikan suatu bangunan. Sebagai tambahan juga bisa dipakai surat keterangan dari kelurahan yang menyatakan bahwa lahan tersebut digunakan untuk mendirikan bangunan atau rumah.
3. Fotokopi SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan) Tahun Berjalan, bukti pembayaran pajak SPPT PBB diperlukan untuk melihat rekam jejak pembayaran pajak dan kondisi lahan, seperti luas tanah dan luas bangunan yang terkena pajak.
4. Fotokopi Identitas Pemohon Berupa Kartu Tanda Penduduk Dan Kartu Keluarga atau akta pendirian usaha jika dilakukan oleh badan hukum.

5. Surat Pernyataan bahwa pemohon akan memiliki SHM tidak lebih dari 5 bidang atau keseluruhan 5000 m² (lima ribu meter persegi). Formulir pernyataan ini disediakan oleh BPN, bisa diambil di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini untuk memenuhi syarat yang diatur dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.
6. PM1 dari Kelurahan, yang menyatakan bahwa rumah digunakan untuk tempat tinggal (dalam hal rumah tidak memiliki IMB).
7. Jika dikuasakan kepada orang lain mesti turut disertakan surat kuasa dan fotokopi kartu identitas penerima kuasa. Surat kuasa diperlukan jika pengurusan dikuasakan kepada pihak tertentu. Kebanyakan masyarakat lebih percaya kepada kantor Notaris untuk mengurus peningkatan hak ini. Selain karena masyarakat tidak perlu repot-repot ke BPN juga dengan menyerahkan pengurusan kepada Notaris juga terjamin keamanannya.
8. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan tempat lokasi properti tersebut berada. Biasanya sudah disatukan dalam sebuah map dan ada dua lembar dokumen yang harus diisi, yaitu lembar permohonan itu sendiri dan surat pernyataan dari pemohon.
9. Siapkan satu materai untuk ditempel di surat pernyataan. Ketika surat ini sudah ada, segera fotokopi beberapa lembar dan lampirkan aslinya bersama dengan dokumen-dokumen yang sudah disiapkan.

Dari persyaratan tersebut terlihat bahwa tanah yang bisa diajukan Sertifikat Hak milik (SHM) adalah tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal atau peruntukan tertentu yang disyaratkan undang-undang, seperti organisasi kemanusiaan, badan keagamaan dan badan-badan atau organisasi lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor: 339/Hm/Bpn-28.07/2015 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Sebidang Tanah, Seluas 120 M², Terletak Di Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten Atas Nama:

1. Bhernadetta Pravita W,
2. Drs. F. Tanto Hardjantono, MM,
3. Drs. Aluysius N. Harsihono,
4. Nani Harkantiningih,
5. L. Tiniek Harsariyantini,
6. Rr. Im Rini Hariyani

Diterbitkan berdasarkan Sural Permohonan dari dari Nona Eli Ya Agustina Qq L. Tiniek Harsariyantini selaku (pemohon) tanggal 17 Desember 2014, Alamat, Gg. Poncol Kelapa Dua, RT/RW 002/010, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, beserta berkas yang berhubungan dengan itu.

Pemohon mengajukan permohonan Hak Milik atas sebidang tanah Negara sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Mei 2015, Nomor 00693/Pondok Benda/2015, NIB. 28.07.19.03.10856 seluas 120 M2, terletak di Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (dahulu Ciputat), kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang).

Tanah yang dimohon adalah tanah Negara Bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00172/ Pondok Benda, Gambcr Situasi tanggal 17 Juli 1986, Nomor : 7061, yang telah berakhir jangka waktu haknya pada tanggal 18 Pebruari 2006 semula tercatat atas nama Arvin Muhidin, terletak di Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (dahulu Ciputat), kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang).

Berdasarkan Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Klas. IA Khusus Tangerang, tanggal 04 Juni 2014, Nomor 186/PDT.G/2011/PN.TNG dan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 12 Juli 2014 yang telah diketahui dan dicatat dalam Register Kelurahan Tengah tanggal 21 Juli 2014, Nomor: 257/1.711.3 dan Register Kecamatan Kramat Jati tanggal 22 Juli 2014, Ncmon 459/1.711.312 menyatakan Pemegang Hak atas tanah diatas sah menurut hukum dan memutuskan bahwa L. Tiniek Harsariyantini, Dkk 6 (Enam) Orang (Pemohon) selaku Ahli Waris Nyonya Hadisiswoyo (Almarhumah) berhak atas tanah yang

dimohon dan saat ini masih dikuasai Pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik, lebih lanjut diuraikan pada hasil pemeriksaan Petugas Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) tanggal 18 September 2015 Nomor: 3160-300.5-36.07-KR-IX-2015, bahwa pemohon telah mempergunakan tanah tersebut untuk Rumah Tinggal sesuai dengan Rencana Peruntukan dan Penggunaan Tanahnya sebagaimana Surat Pernyataan dari L. Tiniek Harsariyanti (Pemohon) tanggal 17 Desember 2014.

Bahwa penggunaan tersebut di atas masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Selatan sebagaimana Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011, dengan lokasi yang dimohon diperuntukan sebagai Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi.

Maka berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, permohonan Hak Milik dimaksud dipandang telah cukup dan memenuhi syarat serta telah sesuai dengan kebijakan pemerintah sehingga dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan.

Berdasarkan :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;
2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2000;
3. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009;
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996,;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997;
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004;
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010;
8. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 4 Tahun 2006;

12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 7 Tahun 2007;
13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 1 Tahun 2010;
14. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 2 Tahun 2013;
15. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2014;
16. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 7 Tahun 2010;
17. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011;
18. Keputusan Keputusan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2001;
19. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanggal 31 Juli 2015, Nomor 63/KEP-36.07/VII/2015.

Menegaskan tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00172/ Pondok Benda, Gambar Situasi tanggal 17 Juli 1986, Nomor: 7061, semula tercatat atas nama Arvin Muhidin, yang telah berakhir jangka waktunya tanggal 18 Pebruari 2006 dan telah dialihkan haknya sebagaimana Surat Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Klas. IA Khusus Tangerang, tanggal 04 Juni 2014, Nomor 186/PDT.G/2011/PN.TNG terletak di Kelurahan Pondok Benda, Kecaejatan Pamulang (dahulu Ciputat), kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), Provinsi Banten, sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, serta menyatakan serifikatnya tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak yang sah.

Serta memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan untuk menarik Sertipikat Asli serta mencatat pelepasan tersebut pada Diktum Kesatu surat keputusan ini dan mencoretnya dari Buku Tanah, sertipikat serta daftar umum lainnya.

Memberikan Hak Milik atas sebidang tanah yang dikuasai langsung oleh Negara seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi), dengan bentuk dan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Mel 2015, Nomor 00693/Pondok Benda/2015, NIB. 28.07.19.03.10856, terletak di Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, kepada pemohon (6 Orang).

1. Bhernadetta Pravita W,
2. Drs. F. Tanto Hardjantono, MM,
3. Drs. Aluysius N. Harsihono,
4. Nani Harkantiningih,
5. L. Tiniek Harsariyantini,
6. Rr. Im Rini Hariyani

Dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tersebut dibawah ini:

1. Segala akibat, biaya untung dan rugi yang timbul karena pemberian Hak ini, maupun dari segala tindakan atas penguasaan tanah yang bersangkutan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak;
2. Bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberadaannya;
3. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan;
4. Mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan setelah terlebih dahulu membayar Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
5. Mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

Hal ini disebabkan tidak adanya perubahan nama Pemegang Hak. Perkecualian ini diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf d UU No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, yaitu :

“Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh dari orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.”

Sementara dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1) huruf d tersebut dikatakan bahwa yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Mekanisme peningkatan Status Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh Ahli Waris dalam hal pemilik HGB telah meninggal dunia, menurut dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah dilakukan dengan cara yang sesuai ketentuan undang-undang, yaitu pengajuan permohonan hak atas tanah dilakukan dan bukan pengajuan perpanjangan HGB dikarenakan terjadi perubahan nama pemegang HGB, maka HGB tidak dapat diperpanjang dan status tanah menjadi tanah Negara yang kemudian dimintakan haknya oleh ahli waris pemilik untuk dimiliki dengan status Hak Milik. Sehingga BPHTB yang muncul bukan BPHTB waris melainkan BPHTB Perolehan Hak.
2. Prosedur Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan (SKKP) Kota Tangerang Selatan No. 339/HM/BPN-28.07/2015, telah sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan mengikuti prosedur yang berlaku, meskipun awalnya dimaksudkan untuk sebuah peristiwa pewarisan dan pengukuhan sampai ke pengadilan, namun akhirnya yang terjadi adalah sebuah permintaan hak atas tanah, sehingga prosedurnya mengikuti prosedur pengajuan hak atas tanah yang diajukan oleh ahli waris terhadap tanah dan bangunan yang diwarisi oleh mereka.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008.

_____, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika 2010.

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher. 2012.

Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Jakarta, Kencana Prenada media Group, 2012.

Arie Sukanti Hutagalung, *Program redistribusi tanah di Indonesia (Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah)*, Jakarta, CV.Rajawali, 1985.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 1999.

Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bogor, Ghalia, 2010

Indonesia Legal Center Publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Hak Atas Tanah*, Jakarta, CV. Karya Gemilang, 2009

Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas Gramedia, 2006.

Mustamin, *Delegasi, Atribusi dan Implikasinya di Indonesia*, Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia Press, 2008.

Supriadi, *Hukum Perikanan Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001.

Sri Susyanti Nur, *Bank Tanah. Alternatif Penyelesaian Masalah Penyediaan tanah Untuk pembangunan Kota Berkelanjutan*, Makassar, AS Publishing, 2001.

Sudirman Saad, *Politik Hukum Perikanan Indonesia*, Jakarta, Dian Pratama Printing, 2003.

Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2010.

Soimin, Sudaryo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 1999.

Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008.

_____, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009.

UNDANG-UNDANG

Republik Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2013, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 tahun 2005, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.