

Perbedaan SHM dan HGB yang Perlu Kamu Tahu Sebelum Beli Properti | BalaiWarga

Kategori: Blog · Diunduh dari BalaiWarga.NET

Apa Itu SHM dan HGB: Definisi yang Perlu Dipahami

Perbedaan SHM dan HGB dalam satu paragraf:

SHM (Sertifikat Hak Milik) adalah bukti kepemilikan tanah penuh tanpa batas waktu, sedangkan HGB (Hak Guna Bangunan) adalah hak mendirikan bangunan di atas tanah negara atau milik pihak lain, dengan masa berlaku terbatas dan dapat diperpanjang.

Ketika hendak membeli rumah atau tanah di Indonesia, dua istilah yang hampir selalu muncul adalah SHM dan HGB. Keduanya merupakan jenis sertifikat tanah resmi yang diakui negara, namun memiliki hak, masa berlaku, dan konsekuensi hukum yang sangat berbeda.

Memahami perbedaan SHM dan HGB bukan sekadar urusan formalitas. Pilihan jenis sertifikat akan berpengaruh langsung pada keamanan investasi, kemudahan pengajuan KPR, dan hak Anda atas tanah dalam jangka panjang.

Bayangkan Anda seorang karyawan berusia 32 tahun yang baru pertama kali membeli rumah. Pengembang menawarkan dua unit serupa dengan harga berbeda — satu bersertifikat SHM, satu HGB. Tanpa memahami perbedaannya, keputusan yang diambil bisa berakibat panjang.

Fakta Kunci: SHM vs HGB Sekilas

SHM tidak punya batas waktu. HGB berlaku 30 tahun dan bisa diperpanjang. SHM hanya untuk WNI; HGB bisa dimiliki badan hukum Indonesia. Dua fakta ini sudah cukup untuk memulai perbandingan yang tepat.

Artikel ini menjelaskan perbedaan SHM dan HGB secara tuntas — dari definisi, perbandingan langsung, hingga pertanyaan yang paling sering ditanyakan — agar Anda tidak perlu mencari informasi di tempat lain. Baca juga [panduan membeli rumah di Indonesia](#) sebagai referensi lengkap untuk perjalanan pembelian properti Anda.

Cara Membedakan SHM dan HGB dengan Mudah

Langkah paling cepat membedakan SHM dan HGB adalah melihat fisik sertifikat. SHM bersampul hijau, sementara HGB bersampul biru. Namun, memahami isi sertifikat jauh lebih penting daripada sekadar warna sampul.

SHM — Sertifikat Hak Milik

Tidak mencantumkan tanggal berakhir. Hak bersifat permanen selama tidak dipindahtangankan atau dilepaskan secara hukum.

HGB — Hak Guna Bangunan

Mencantumkan tanggal mulai dan berakhir hak. Umumnya 30 tahun sejak diterbitkan, dapat diperpanjang 20 tahun, lalu dapat diperbarui kembali.

Saat bertransaksi, Anda berhak meminta salinan sertifikat asli untuk diperiksa. Pastikan untuk memeriksa nama pemegang hak, nomor sertifikat, dan — khusus HGB — sisa masa berlakunya. Jika HGB sudah mendekati habis masa berlaku, perpanjangan bisa menimbulkan biaya tambahan yang perlu diperhitungkan dalam anggaran.

Tips Praktis: Cara Cek Sertifikat Tanah Sebelum Beli

Minta salinan sertifikat, kemudian verifikasi nomor sertifikat melalui kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) setempat atau layanan Sentuh Tanahku milik ATR/BPN. Pengecekan ini memastikan sertifikat tidak sedang dalam sengketa atau dijadikan agunan pihak lain.

Langkah membedakan SHM dan HGB kelihatan sederhana, namun implikasi dari setiap pilihan membutuhkan pemahaman yang lebih mendalam — itulah yang akan dibahas di bagian berikutnya.

Yang Perlu Diketahui tentang Perbedaan SHM dan HGB

Berikut perbandingan lengkap antara SHM dan HGB dalam satu tabel agar mudah disimpan dan dibagikan:

BalaiWarga.NET		Cetak PDF
Aspek	SHM	HGB
Kepanjangan	Sertifikat Hak Milik	Hak Guna Bangunan
Masa Berlaku	Tidak terbatas (permanen)	30 tahun, perpanjangan 20 tahun
Pemegang Hak	WNI saja	WNI dan badan hukum Indonesia
Warna Sertifikat	Hijau	Biru
Nilai Jual/Agunan	Lebih tinggi	Sedikit lebih rendah
KPR Perbankan	Diterima luas	Diterima, ada syarat tambahan
Peningkatan Hak	Tidak perlu	Bisa ditingkatkan ke SHM

Perlu diketahui: HGB yang dimiliki pengembang properti sangat umum di Indonesia, terutama untuk rumah dalam kluster atau apartemen. Ini bukan berarti HGB buruk — banyak bank bersedia menerima HGB sebagai agunan KPR. Namun, SHM tetap memberikan keamanan hukum yang lebih kuat dalam jangka panjang.

Baca juga artikel [apa itu KPR dan cara kerjanya](#) untuk memahami bagaimana jenis sertifikat memengaruhi proses pengajuan kredit pemilikan rumah.

Memahami tabel di atas adalah pondasi. Namun, ada sejumlah kesalahan pemahaman yang masih sering terjadi di lapangan — dan inilah yang sering menyebabkan masalah setelah transaksi selesai.

Hal yang Sering Salah Dipahami tentang SHM dan HGB

Satu miskonsepsi paling umum: banyak calon pembeli beranggapan bahwa HGB "tidak aman" sehingga harus dihindari sepenuhnya. Faktanya, HGB adalah hak yang sah dan diakui penuh secara hukum di Indonesia. Yang perlu diperhatikan adalah sisa masa berlakunya dan rencana ke depan.

Kesalahpahaman kedua: menganggap HGB tidak bisa jadi SHM. Padahal, peningkatan hak dari HGB menjadi SHM dimungkinkan secara hukum melalui prosedur di kantor BPN. Syaratnya pemegang HGB adalah WNI dan tanah tersebut memenuhi ketentuan yang berlaku. Ada biaya dan waktu yang dibutuhkan, namun prosesnya bisa dilakukan.

Kesalahpahaman ketiga: menganggap harga properti HGB selalu lebih murah sehingga otomatis lebih menguntungkan. Harga memang bisa lebih rendah, namun jika HGB hampir habis masa berlakunya

tanpa perpanjangan, biaya perpanjangan bisa signifikan dan mengurangi selisih harga yang ada.

Apa yang Terjadi jika HGB Habis Masa Berlakunya?

Jika HGB tidak diperpanjang sebelum habis, hak atas tanah kembali ke negara. Bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut tidak otomatis hilang, namun pemilik perlu segera mengurus perpanjangan atau pembaruan hak. Proses ini membutuhkan waktu dan biaya. Itulah mengapa penting memantau sisa masa berlaku HGB secara berkala.

Memahami kesalahan-kesalahan ini membantu Anda membuat keputusan yang lebih jernih — dan di bagian FAQ berikut, pertanyaan-pertanyaan yang paling sering muncul seputar perbedaan SHM dan HGB akan dijawab secara langsung.

FAQ: Pertanyaan Seputar Perbedaan SHM dan HGB

Apa perbedaan SHM dan HGB, dan mana yang lebih baik?

SHM adalah kepemilikan tanah penuh tanpa batas waktu, hanya untuk WNI. HGB berlaku 30 tahun dan bisa diperpanjang, bisa dimiliki WNI maupun badan hukum Indonesia. Untuk hunian pribadi jangka panjang, SHM lebih menguntungkan karena tidak ada risiko masa berlaku habis. Namun, HGB tetap sah dan aman jika dikelola dengan baik.

Bagaimana cara membedakan SHM dan HGB yang benar?

Cara paling mudah adalah melihat sampul sertifikat: SHM berwarna hijau, HGB berwarna biru. Pada isi sertifikat, HGB mencantumkan tanggal berakhir hak, sedangkan SHM tidak karena bersifat permanen. Untuk verifikasi lebih lanjut, nomor sertifikat bisa dicek melalui kantor BPN setempat.

Apa yang perlu disiapkan sebelum membeli properti dengan HGB?

Periksa sisa masa berlaku HGB — idealnya masih tersisa minimal 20 tahun ke atas saat Anda membeli. Tanyakan apakah HGB bisa ditingkatkan menjadi SHM dan estimasi biayanya. Gunakan notaris atau PPAT terpercaya untuk memeriksa keabsahan sertifikat dan memastikan tidak ada beban hak lain di atasnya.

Apakah perbedaan SHM dan HGB berlaku untuk semua orang?

Perbedaan ini berlaku untuk semua pembeli properti di Indonesia. SHM hanya dapat dimiliki oleh WNI, sedangkan HGB dapat dimiliki oleh WNI maupun badan hukum Indonesia. Warga Negara Asing tidak dapat memiliki SHM atau HGB secara langsung berdasarkan peraturan yang berlaku.

Penutup: Perbedaan SHM dan HGB sebagai Dasar Keputusan Properti

SHM (Sertifikat Hak Milik) memberikan kepemilikan tanah penuh tanpa batas waktu, sementara HGB (Hak Guna Bangunan) memberikan hak mendirikan bangunan dengan masa berlaku terbatas yang dapat diperpanjang. Keduanya sah secara hukum, namun memiliki implikasi berbeda tergantung kebutuhan dan rencana jangka panjang Anda.

Sebelum memutuskan membeli properti, periksa jenis sertifikat yang ditawarkan, cek sisa masa berlaku jika HGB, dan pertimbangkan biaya peningkatan hak jika diperlukan. Langkah kecil ini bisa menghindarkan Anda dari masalah hukum di kemudian hari.

Untuk keputusan penting terkait kepemilikan properti dan jenis sertifikat tanah Indonesia, verifikasi informasi dari sumber resmi seperti kantor BPN setempat atau notaris/PPAT yang berwenang. Informasi dalam artikel ini bersifat edukatif dan tidak menggantikan nasihat hukum profesional.

Artikel ini disusun oleh Redaksi BalaiWarga dan telah ditinjau sebelum dipublikasikan. Informasi lebih lanjut tentang tim editorial tersedia di balaiwarga.net/tentang-kami.

Jika artikel tentang **perbedaan SHM dan HGB** ini bermanfaat, silakan bagikan kepada yang membutuhkan informasi serupa. Saran berbagi: \"Ada artikel tentang perbedaan SHM dan HGB di BalaiWarga yang mungkin berguna.\"

Baca artikel properti lainnya di pilar Pasar Properti BalaiWarga: balaiwarga.net/properti/

Catatan: Artikel ini dibuat dengan bantuan AI berdasarkan informasi yang tersedia secara online. Isi artikel bersifat informatif umum dan bukan merupakan nasihat profesional hukum, keuangan, atau pendidikan. Untuk keputusan penting, harap verifikasi informasi dari sumber resmi atau konsultan yang kompeten.