

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Batam, merupakan salah satu kota di Indonesia yang maju dimana daerah ini mempunyai pertumbuhan ekonomi dan pembangunan yang paling besar se-provinsi Kepulauan Riau. Kota yang merupakan bagian dari Provinsi Kepulauan Riau ini, memiliki luas wilayah daratan seluas 715 km², sedangkan luas wilayah keseluruhan mencapai 1.575 km². Berbeda dari kota-kota lain di Indonesia, lahan di Batam yang cukup luas ini dikelola oleh Badan Pengusahaan Kawasan Kota Batam yang dikenal juga dengan BP Batam.

Batam dikembangkan sejak awal tahun 1970-an sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Kemudian berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam yang nantinya di kenal dengan BP Batam. Kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) ditentukan bahwa:¹“Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada ketua otorita pengembangan daerah industri pulau batam dengan wewenang :

1. Merencanakan peruntukkan dan penguasaan tanah tersebut;

¹ Pasal 6 ayat (2), Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam

2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA;

4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;

Berbeda dari daerah lainya, setelah dikelolanya Batam oleh Badan Pengusahaan Kawasan Kota Batam, untuk pendaftaran hak atas tanah khususnya untuk Hak Guna Bangunan, pengelolaan atas tanah, jual-beli hak atas tanah di Kota Batam harus mendapatkan izin terlebih dahulu dari BP Batam. Setiap subjek hukum yang ingin mendaftarkan hak atas tanah di Kota Batam harus membayar uang wajib tahunan, yang sekarang dikenal dengan Uang Wajib Tahunan (UWT) yang tiap daerahnya mempunyai nilai zona tanah yang berbeda-beda. Tidak hanya itu, untuk pendaftaran sertifikat yang nantinya dikeluarkan dan diproses oleh Badan Pertanahan Kota Batam “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain”,² Subjek Hukum tersebut harus memintakan izin terlebih dahulu kepada BP Batam yakni :

1. Membayar lunas UWT untuk 30 tahun;
2. Mengurus Penerbitan Gambar Penetapan Lokasi (PL);
3. Surat Perjanjian peruntukan dan pengelolaan tanah;

² Pasal 6 Ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

4. Surat Keputusan Peruntukan dan pengelolaan tanah,;
5. Mengurus Penerbitan Fatwa Planologi dan gambar denah wilayah yang disebut dengan sitplan

Hal ini merupakan rekomendasi untuk memulai proses penerbitan sertifikat di Badan Pertanahan Kota Batam. Tidak hanya itu, Pemegang Hak atas Tanah juga harus membayar Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan atau disebut juga BPHTB dengan nilai zona tanah yang berbeda-beda tiap daerah sebelum sertifikat itu dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Batam.

Pemegang Hak atas tanah tidak lepas pula dari cara dan kepastian hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah tersebut, baik itu peralihan melalui Jual-Beli, Hibah, Waris, ataupun Pelelangan. Peralihan hak dikarenakan Jual-Beli terhadap tanah hak guna, pemegang nama atas sertifikat tersebut di Kota Batam juga memiliki persyaratan khusus yaitu harus memintakan izin kepada BP Batam, yang dikenal dengan Izin Peralihan Hak (IPH) sebelum dapat dilakukan proses peralihan hak oleh Pejabat yang berwenang.

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.³ Pemegang hak guna bangunan dapat memintakan izin untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu tertentu. Kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut didaftarkan dan nantinya dibuktikan dalam bentuk sertifikat. “Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan

³ Pasal 35 Ayat (1), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria

serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun”.⁴ Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.⁵ Kota Batam dikelola oleh BP Batam dan hak atas tanah di Kota Batam dalam bentuk Hak Guna Bangunan. Dimulainya hak 30 tahun tersebut yaitu saat meminta izin Hak Guna Bangunan kepada BP Batam dengan dibuktikan dengan pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWT).

Presiden Joko Widodo merupakan pemimpin yang memperdulikan nasib rakyatnya, dengan dihidupkan kembali Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), memberikan himbauan kepada Badan Pertanahan untuk dengan segera menerbitkan ribuan sertifikat tanah secara gratis, Presiden dinilai sangat membantu dalam mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah tersebut yakni memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁶

Didukung oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang PTSL, dimana untuk penerbitan sertifikat khususnya Sertifikat Hak Guna Bangunan di Kota Batam, masyarakat tidak mampu dapat mendaftarkan

⁴ Pasal 35 Ayat (2), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria

⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

⁶ Pasal 3 Ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

tanahnya tanpa dikenakan biaya administrasi seperti biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan lain hal sebagainya dan juga Proses penerbitannya juga dimudahkan. Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah secara Sistematis itu sendiri adalah kegiatan penetapan hak dan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek penetapan hak dan pendaftaran tanah yang belum ditetapkan dan didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.⁷

Hal ini merupakan perkembangan baru untuk Kota Batam, dimana Pemegang hak atas tanah yang belum terdaftar tersebut dapat mendaftarkan tanahnya melalui Badan Pertanahan secara gratis khususnya untuk Pemegang kavling, dan Pemegang Hak atas Tanah juga dapat mengabaikan beberapa berkas dan ketentuan-ketentuan khusus yang diwajibkan oleh BP Batam tanpa harus mengurus surat-surat izin di BP Batam terlebih dahulu, termasuk untuk menunda pembayaran Uang Wajib Tahunan. Hal ini dijelaskan lebih rinci dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis. Peraturan tersebut menjelaskan penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli, dan untuk BPHTB terutang penerima hak wajib membuat surat pernyataan BPHTB Terutang. Jika bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dibuktikan hanya dengan surat pernyataan saja. Hal ini terkesan proyek ini dibuat untuk

⁷ Pasal 1 Ayat (9), Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2016 Tentang Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis

memburu waktu dan tidak melihat lagi data-data yuridis terhadap tanah tersebut, dan penulis nilai ini akan membuat banyaknya timbul sengketa-sengketa dikemudian harinya.

Dikota Batam, Sertifikat yang didaftarkan secara sistematis atau melalui PTSL ini diterbitkan dengan mewajibkan para pemegang Hak Guna untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan juga melunasi Uang Wajib Tahunan. Untuk penerbitan sertifikat yang belum melunasi seluruh maupun sebagian dari kewajiban membayar tersebut akan ditandai dan distempel Terutang di Sertifikat Hak Guna Bangunannya. Untuk dapat melakukan perbuatan hukum atas objek sertifikat tanah tersebut seperti mengalihkan Hak, menjadikan jaminan hutang, mewarisi hak, dan lainnya, pemegang hak tetap harus melunasi BPHTB dan UWT tersebut dan harus mengurus surat-surat izin dari Badan Pengusahaan Kawasan Kota Batam. Surat-surat izin tersebut yang seharusnya diurus sebelum diterbitkannya sertifikat, dengan adanya PRONA dan PTSL ini dapat diurus setelahnya dan telah terjadi penyimpangan hukum untuk hal ini khusus di daerah Batam. Sementara untuk mengurus izin-izin dari BP Batam membutuhkan waktu yang cukup lama.

Penulis merasa hal ini sangat tidak efisien, sertifikat diterbitkan dan didaftarkan tapi pemegang hak tidak dapat mengelola dan menggunakan Sertifikat tersebut, Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat,⁸ sementara dengan dibuat PTSL ini masyarakat masih

⁸ Pasal 33, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

belum bisa serta merta menggunakan hak nya. Pendaftaran Tanah secara “GRATIS” tidaklah sepenuhnya dapat dinikmati oleh masyarakat Kota Batam. Pemegang Hak atas Tanah wajib juga membayarkan biaya Uang Wajib Tahunan yang jumlah juga cukup besar dan pengurusannya juga membutuhkan waktu yang sangat lama, membuat tujuan dan manfaat dari Keputusan Presiden Joko Widodo tersebut tidak dapat terlaksana dengan sempurna, sehingga aturan untuk percepatan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut akhirnya tidak mempunyai daya guna dan kepastian hukum.

Perkembangan dan trobosan baru ini merupakan hak yang menarik untuk dibahas, dan dicari permasalahan-permasalahan hukum apa yang akan timbul dikemudian-harinya hingga didapatinya kejelasan hukum dan efisiensi mengenai hak atas tanah yang didaftarkan melalui PTSL ini. Dikarenakan adanya penyimpangan administrasi hukum dalam pendaftaran tanah tersebut serta ketidakpastian hukum untuk penggunaan Sertifikat Hak Guna Bangunan, Penulis tertarik untuk menuangkanya dalam penelitian ini sehingga ditemukannya kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat khususnya penerbitan sertifikat hak guna bangunan melalui PTSL khususnya di Kota Batam.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang penulis paparan diatas, maka penulis mengemukakan 2 (dua) permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tanpa memenuhi kewajiban pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWT) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Batam?
2. Bagaimana solusi guna memenuhi kepastian hukum dan membuat Sertifikat itu mempunyai daya guna terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui kepastian hukum kepada pemegang Hak atas tanah yang didaftarkan melalui PTSL serta mengetahui status hukum terhadap tanah yang didaftarkan melalui PTSL di Kota Batam yang dapat diterbitkan sebelum adanya izin-izin dan rekomendasi dari Badan Pengusahaan Kota Batam,
- b. Untuk dapat menganalisa solusi guna memenuhi kepastian hukum dan membuat Sertifikat itu mempunyai daya guna terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan melalui PTSL

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang hendak dikemukakan oleh peneliti dalam penelitian ini yaitu, sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Agraria pada khususnya tentang

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

b. Manfaat Praktis

Manfaat dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Agar pembaca mengetahui kepastian hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah yang didaftarkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

2) Agar hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran kepada pemerintah khususnya Badan Pengusaha atau Otorita Batam sebagai pemegang kewenangan hak pengelolaan serta kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Batam yang berwenang mengurus permohonan hak atas tanah di Kota Batam dalam hal timbulnya permasalahan terhadap status hak atas tanah di Kota Batam dan solusi penyelesaian terhadap masalah tersebut.