

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan satu kesatuan dengan kelangsungan hidup manusia karena tanah merupakan kebutuhan manusia. Manusia untuk memenuhi kebutuhan pokok berupa makanan, tempat tinggal, usaha, transportasi, dan hal-hal lainnya semua dilakukan diatas tanah¹

Pemerintah dari berbagai negara melihat pentingnya tanah bagi manusia sehingga membentuk aturan khusus yang berkaitan dengan tanah. Aturan tersebut dibentuk agar dapat mengatasi segala permasalahan yang muncul akan tanah. Indonesia pada era penjajahan Belanda telah mengenal aturan-aturan tanah yang dibuat oleh Kolonial Belanda.

Indonesia setelah kemerdekaannya, mulai menggunakan peraturan tentang pertanahan yang dibawa oleh kolonial Belanda, yang awalnya Indonesia hanya mengenal dan menerapkan hukum adat tentang pertanahan. Dengan begitu terjadi dualisme hukum terhadap aturan pertanahan.²

Tahun 1960 dibentuklah Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 karena Pemerintah menyadari bahwa adanya dualisme hukum serta peraturan hukum Belanda yang dianggap sangat tidak memiliki keterpihakan kepada Masyarakat Indonesia.³ Agraria sendiri dalam Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) memiliki arti yang meliputi ruang angkasa, air, dan bumi serta kekayaan akan alam yang ada di dalamnya, sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut sebagai KBBI) agraria memiliki pengertian yaitu urusan tanah pertanian dan perkebunan.⁴

UUPA mengatur tentang hukum agraria yang mencakup peraturan-peraturan hukum yang terdapat kaitannya dengan pertambangan, air, tanah, perikanan dan ruang angkasa⁵. Hukum tanah sebelum diberlakukan di dalam

¹ Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Badan Penertbit IBLM, 2005), hlm. 1.

² *Ibid.*, hlm. 2.

³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015), hlm. 45.

⁴ Bakhrol Amal. *Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Thafa Media Yogyakarta, 2017), hlm. 1

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2016), hlm. 8

UUPA telah tersebar di beberapa cabang hukum Indonesia, yaitu yang pertama ada didalam Hukum adat, bahwa hukum adat memiliki pengaruh sangat besar dalam tata hukum pertanahan Indonesia.

Kedua adalah Hukum Perdata Barat, yang memberi aturan yang bernilai tinggi terhadap sebagian kecil tanah Indonesia, yang ketiga adalah Hukum Administrasi Negara, hukum inilah yang memberikan landasan-landasan hukum kepada pemerintahan ataupun pihak yang berkuasa dalam menjalankan politik pertanahan, kemudian yang keempat adalah Hukum Tata Negara yang memberikan pengaturan terhadap tanah bekas Swapraja, dan yang terakhir adalah Hukum Antargolongan yang mengatur permasalahan antargolongan yang berkaitan tentang pertanahan.⁶

UUPA yang dibentuk pada tahun 1960, mencabut beberapa peraturan hukum tentang pertanahan yaitu⁷:

1. *Agrarische Wet* Stb. 1870 Nomor 55 yang terdapat pada pasal 31 IS Stb. 1925 Nomor 447;
2. Peraturan mengenai *Domein Verklaring*;
3. *Koninkelijk Belsuit* atau disebut juga keputusan oleh Raja tanggal 16 April 1872 Nomor 29 (Stb. 1872 Nomor 117) beserta peraturan pelaksanaanya;
4. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) terkecuali mengenai *Hypotheek*.

Kata Pokok yang terdapat pada UUPA, bukan memberi arti bahwa UUPA merupakan peraturan pokok, melainkan memberi arti bahwa UUPA mengatur ketentuan pokok mengenai Agraria.

UUPA dalam Pasal 16, menjelaskan mengenai berbagai macam Hak Atas Tanah yaitu : “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah : a. hak milik, b. hak guna-usaha, c. hak guna-bangunan, d. hak pakai, e. hak sewa, f. hak membuka tanah, g. hak memungut hasil hutan, h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak

⁶ *Ibid*, hlm 12

⁷ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Jakarta : PT. Kharisma Putra Utama, 2017), hlm. 2

yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.” Berdasarkan Pasal 20 UUPA, menjelaskan bahwa Hak milik merupakan “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”. Hak milik dapat hapus dikarenakan apabila tanah tersebut jatuh ke Negara ataupun karena musnahnya tanah tersebut.⁸

Pasal 50 UUPA, dijelaskan bahwa “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang”, akan tetapi Undang-Undang yang terdapat pasal 50 belum juga terbentuk, maka selama Undang-Undang belum terbentuk, UUPA masih diberlakukan. Meskipun Undang-Undang mengenai Hak Milik belum juga dibentuk, terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang didalamnya mengatur tentang Hak Milik.

Hak Milik memiliki sifat turun temurun dimana Hak Milik dapat berlangsung terus-menerus selama pemilik Hak Milik tersebut masih hidup dan dapat dilanjutkan oleh Ahli Warisnya, kemudian terpenuh yaitu pemilik Hak Milik mendapatkan wewenang paling luas dan dapat menjadi induk terhadap hak atas tanah lainnya, dan yang terakhir adalah terkuat yaitu Hak Milik tidak memiliki batasan waktu, tidak mudah dihapuskan, mudah dipertahankan jika ada gangguan pihak lain serta memiliki sifat terkuat dari pada Hak Atas Tanah lainnya.

Hak Milik mempunyai jangka waktu yang berbeda dengan Hak Atas Tanah lainnya, yaitu tidak terbatas, sedangkan Hak Atas Tanah lainnya memiliki Jangka waktu yang dibatasi yaitu yang pertama adalah Hak Guna Usaha (selanjutnya disebut sebagai HGU) yang berdasarkan PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 8 adalah “Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun,” yang kedua adalah Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut dengan HGB) berdasarkan Pasal 25 yaitu “Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.”

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, Ps. 16”

Yang ketiga adalah Hak Pakai berdasarkan Pasal 45 yaitu “Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.”⁹

Kota Batam memiliki peraturan mengenai pertanahan yang memiliki karakteristik berbeda dengan kota lain di Indonesia, dimana pulau Batam pertama kali di huni oleh orang Melayu yang dikenal dengan sebutan orang selat yaitu sejak tahun 231 Masehi. Dikarenakan pulau Batam sangat dekat dengan Singapura sehingga Batam ditetapkan sebagai lingkungan kerja daerah industri yang didukung oleh Otorita Batam yang sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan.

Mayoritas daerah-daerah di Indonesia memiliki satu badan yang mengatur pertanahan yaitu dikenal dengan Badan Pertanahan Nasional, (selanjutnya disebut BPN) sedangkan Kota Batam memiliki dua badan sekaligus yang mengatur pertanahan Kota Batam yaitu Badan Pengusahaan yang namanya telah dirubah dua kali sebelum menjadi Badan Pengusahaan yaitu dari Otorita Batam, menjadi Badan Pengelolaan dan terakhir disebut sebagai Badan Pengusahaan (selanjutnya disebut BP Batam) dan BPN Kota Batam.

Batam menjadi salah satu daerah yang menggunakan HPL dibawah pengawasan BP Batam, seluruh hak atas tanah di kota Batam berada di bawah HPL yang diatur oleh BP Batam berdasarkan Kepres Nomor 41 Tahun 1973 yang menetapkan bahwa Batam ditetapkan sebagai Daerah dibawah pengawasan Otorita Batam yang sekarang dikenal sebagai BP Batam, sehingga tanah yang ada di kota Batam seluruhnya merupakan milik BP Batam yaitu diletakkan diatas HPL BP Batam.

Berdasarkan Pasal 6 Permen Nomor 9 tahun 1965 mengatur kewenangan HPL yang berhak menerima Uang Wajib Tahunan ataupun ganti rugi, yang dimana BP Batam juga mengeluarkan peraturan bahwa HGB wajib membayar Uang Wajib Tahunan (selanjutnya disebut UWT)

⁹ Indonesia, Peraturan Pemerintah, *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 tahun 1996, Ps. 8.

yang berjangka waktu selama 20 tahun sesuai Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Batam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Selanjutnya disebut Perka Bp Batam) Nomor 9 Tahun 2017 (selanjutnya disebut Perka Nomor 9 tahun 2017) Pasal 6 Angka 2, Sehingga pemilik HGB diwajibkan untuk membayar UWT setiap 20 tahun sekali untuk memperpanjang masa kepemilikan HGB diatas HPL.¹⁰

Hak Milik di Kota Batam juga berada diatas HPL, akan tetapi Hak Milik di Kota Batam tidak dikenakan UWT yang mana menjadikan hal tersebut tidak sesuai dengan Permena Nomor 9 tahun 1965 bahwa HPL berhak untuk mendapat Uang Wajib Tahunan atau ganti rugi. Namun jika dilihat arti sesungguhnya Hak Milik berdasarkan UUPA sangat tidak sesuai jika Hak Milik diletakkan diatas HPL karena UUPA menjelaskan bahwa Hak Milik merupakan Hak Atas Tanah yang tidak memiliki batas waktu tertentu, terkuat dan terpenuh. Maka berdasarkan Latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas Penulis memiliki ketertarikan untuk membahas serta melakukan penelitian dan dituangkan kedalam bentuk skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum mengenai Pengenaan Uang Wajib Tahunan terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik yang berada diatas Hak Pengelolaan Di Kota Batam”**

B. Rumusan Masalah

Berdasar pada Latar Belakang yang telah disebutkan sebelumnya, yang menjadi pokok masalah dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimana legalitas dari Sertipikat Hak Milik yang berada diatas Hak Pengelolaan?
2. Bagaimana kewajiban pembayaran Uang Wajib Tahunan terhadap pemilik Sertipikat Hak Milik yang berada diatas Hak Pengelolaan?

¹⁰ Indonesia, Peraturan Menteri Agraria, *Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-Selanjutnya*, Permenag No. 9 tahun 1965, Ps. 6.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan Penulis untuk mengambil judul atas Penelitian ini terbagi dua yaitu secara umum dan khusus.

- a. Umum, pada umumnya, penelitian ini dilakukan adalah untuk memberi wawasan pengetahuan serta pemaparan yang jelas mengenai hal-hal yang berkaitan dengan sistem pertanahan di Kota Batam yang berada dibawah pengawasan BP Batam, dimana seluruh Hak Atas Tanahnya berada di atas HPL BP Batam.
- b. Khusus, tujuan penelitian secara khususnya adalah untuk mendapatkan kejelasan mengenai :
 - 1) Legalitas dari Sertipikat Hak Milik yang berada diatas Hak Pengelolaan;
 - 2) Kewajiban untuk membayar Uang Wajib Tahunan kepada pemilik Sertipikat Hak Milik yang berada diatas Hak Pengelolaan.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat Penulis berikan kepada pembaca serta masyarakat luas mengenai penelitian ini adalah merupaka manfaat yang terbagi 2 berupa :

- a. Manfaat Teoritis, yaitu penulis mengharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada para pembaca yaitu masyarakat yang berada di kota Batam terutama kepada Masyarakat yang memiliki sertipikat tanah berstatus hak milik, agar memiliki penjelasan serta legalitas mengenai penelitian yang berfokus kepada Sertipikat Hak Milik yang berada diatas HPL BP Batam apakah wajib untuk membayar UWT atau tidak;
- b. Manfaat Praktis, yaitu diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta penjelasan kepada masyarakat umum mengenai status kepemilikan tanah yang berbeda dengan daerah-daerah di Indonesia yang berada luar pulau Batam.