

dokumen yang berisi ketentuan mengenai pemberian hak atas tanah dari Bp Batam kepada Pihak lain. Dokumen ini terdiri atas beberapa bagian antara lain:

- a. Pihak Yang melakukan perjanjian
 - b. Lahan Yang Dialokasikan
 - c. Penggunaan dan Peruntukan Lahan
 - d. Jangka Waktu dan Status Hak Atas Tanah
 - e. Uang Muka
 - f. Uang Wajib Tahunan Otorita
 - g. Sertifikat Hak Atas Tanah
 - h. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dialokasikan
 - i. Pembangunan Physik
 - j. Perpanjangan Dan Pembaharuan Hak Atas Tanah
 - k. Setelah Berakhirnya Hak Atas Tanah Yang Dialokasikan
 - l. Cidera Janji (Wanprestasi)
 - m. Akibat Pembatalan
 - n. Lain – Lain
 - o. Force majeure
 - p. Perselisihan
 - q. Penutup
- v. Fotocopy Surat keputusan (SKEP)

Surat Keputusan atau SKEP adalah sebuah keputusan yang berisi pengalokasian dan penggunaan tanah oleh Bp Batam kepada pihak yang ditentukan.

- vi. Fotocopy Faktur lunas Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO). Untuk Melakukan perpanjangan hak atas tanah, Pemegang hak sebelumnya harus melakukan pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita atau UWTO terlebih Dahulu dan Pemegang hak wajib melampirkan faktur pembayaran sebagai tanda bukti telah melakukan pembayaran

- vii. Foto Lokasi

Foto lokasi adalah foto bangunan yang akan dilakukan perpanjangan hak atas tanah

- viii. Fatwa planologi

Berdasarkan Penjelasan oleh Bp Batam yaitu "Fatwa Planologi adalah Informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan Pemerintah pada lokasi tertentu (lahan yang dimohon). Fatwa Planologi dan lampiran gambar berisi keterangan tentang Batas Penetapan Lokasi (PL) Dan Koordinat, Peruntukan dan Fungsi Bangunan, Blok Bangunan (Utama & Fasum), Nama & Jumlah Lantai/Lapis Lantai, Garis Sempadan Bangunan (GSB), KDB & KLB Maksimum, Lebar Jalan (ROW) Diluar dan Didalam Lokasi, Parkir Dan

Perkerasan, Penghijauan/KDH, Jaringan Utilitas, Jarak-Jarak, Dimensi, Keterangan, Arah & Luasan”¹⁵

ix. Fotocopy PBB tahun terakhir

Pemegang Hak juga berkewajiban untuk menunjukkan tanda bukti bahwa telah melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) satu tahun terakhir di dalam permohonannya

x. Fotocopy Pelunasan faktur peralihan (bila sudah dialihkan)

Jika Sebelumnya sudah terjadi peralihan hak, pemohon perpanjangan hak atas tanah wajib melampirkan Faktur bukti pembayaran peralihan hak

xi. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB)

Pemegang hak atas tanah juga wajib melampirkan fotocopy Akta Jual beli (AJB) sebagai bukti adanya jual beli terhadap tanah yang akan diperpanjang hak nya

xii. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Pemohon juga berkewajiban melampirkan Sertifikat tanah yang akan diperpanjang haknya

xiii. Surat Kuasa yang dilegalisir notaris (bila dikuasakan)

Bila Pengajuan Pemohonan perpanjangan hak atas tanah melalui kuasa, perlu dilampirkan surat kuasa yang dilegalisir oleh notaris

¹⁵ Bp Batam, <https://bpbatam.go.id/ini/aboutBida/bpbatam.jsp>, diunduh 1 agustus 2018

- xiv. Fotocopy Surat pernyataan bagi yang belum memiliki SPJ dan SKEP (bermaterai)

Bila Pemegang hak atas tanah belum memiliki SkEP dan SPJ maka perlu melampirkan Surat Pernyataan belum memiliki yang ditandatangani diatas materai

- xv. Akta Perubahan Terakhir dan Akta Pendirian yang telah diberi pengesahan oleh Menkumham (wajib jika kategori pemohon adalah perusahaan)

Bila Pemegang hak atas tanah merupakan sebuah perusahaan maka perlu melampirkan Akta pendirian dan Akta Perubahan Terakhir yang sudah diberikan pengesahan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham)

C. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan

1. Istilah Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu jenis/macam Hak Atas Tanah seperti yang sudah tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960, yaitu “hak untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan hak milik pemegang hak guna bangunan itu sendiri. Pemegang hak guna bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan status hak guna bangunan tersebut selama jangka waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan serta mengalihkan hak tersebut kepada pihak

lain.”¹⁶ Hak guna bangunan juga dapat digunakan sebagai jaminan utang¹⁷ dengan cara melakukan pembebanan hak tanggungan atas hak guna bangunan itu sendiri.

Jenis- jenis Tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan antara lain adalah Tanah Negara, Tanah dengan Hak Pengelolaan, dan juga Tanah Hak Milik.¹⁸ Selain itu, tanah Hak Opstal dengan ketentuan konversi juga dapat diberikan hak guna bangunan.

Selain itu, subjek-subjek hukum yang diberikan hak untuk memiliki hak guna bangunan antara lain adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum pendiriannya sesuai dengan hukum Indonesia yang berlaku dan berkedudukan dan berdomisili di Indonesia.¹⁹

2. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan terjadi karena:²⁰

- a. Jika hak Guna Bangunan terjadi di atas tanah negara, dibuat dengan Penetapan Pemerintah dengan keputusan pemberian hak dari pejabat ataupun Menteri yang sudah ditunjuk.
- b. Untuk hak guna bangunan yang terjadi diatas tanah dengan hak pengelolaan, diberikan melalui keputusan alam bentuk pemberian

¹⁶ UU No. 05 Tahun 1960, *Op.cit*, Pasal 35.

¹⁷ *Ibid.*, Pasal 39.

¹⁸ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pengeolaan atas Tanah, PP RI No. 40 Tahun 1996, Pasal 21.

¹⁹ UU No. 05 Tahun 1960, *Op.cit*, Pasal 36 ayat (1).

²⁰ *Ibid.*, Pasal 37 .

hak oleh pejabat ataupun menteri yang sudah ditunjuk berdasarkan dari pendapat oleh pemegang hak pengelolaan.

c. Untuk pemberian hak guna bangunan tanah dengan hak milik, diberikan karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan tersebut.

d. Untuk melakukan konversi hak opstal menjadi hak guna bangunan, diberikan sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku.

Terjadinya pemberian Hak guna bangunan diatas tanah negara atau diatas tanah dengan hak pengelolaan terjadi sejak hak tersebut didaftarkan oleh Kantor Pertanahan, dimana sebagai tanda pembuktian hak kepada pemegang hak guna bangunan diberikan sebuah sertifikat hak atas tanah dengan status hak guna bangunan. Sedangkan untuk hak guna bangunan diatas hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib untuk didaftarkan di Kantor BPN. Sejak pendaftaran terjadi, status hak guna bangunan atas tanah hak milik bersifat mengikat terhadap pihak ketiga.

3. Peralihan Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan dapat dipindahkan haknya dan dilakukan peralihan ke pihak lain.²¹ Peralihan hak guna bangunan tersebut dapat terjadi karena hal-hal sebagai berikut:²²

- a. Jual Beli.
- b. Tukar Menukar.
- c. Penyertaan dalam Modal.
- d. Hibah.
- e. Pewarisan.

Peralihan atas hak guna bangunan wajib untuk dilakukan pendaftaran ke Kantor BPN. Untuk peralihan hak guna bangunan karena jual beli (dikecualikan jual beli melalui lelang), tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sedangkan untuk peralihan yang terjadi dikarenakan oleh pewarisan harus dibuktikan melalui alat bukti surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang memiliki kewenangan. Dan untuk proses jual beli yang terjadi melalui proses pelelangan harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

Terhadap peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan peralihan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan. Dan terhadap tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan.

²¹ *Ibid.*, Pasal 35 ayat (2) jo. Pasal 34 ayat (1).

²² PP RI No. 40 Tahun 1996, *Op.cit.*, Pasal 34 ayat (2).

4. Berakhirnya Hak Guna Bangunan²³

Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya hak guna bangunan adalah sebagai berikut:

a. Jangka Waktu Berakhir.

Dalam UU no 05 tahun 1960 menyebutkan bahwa “Hak guna bangunan memiliki jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.”²⁴ Apabila jangka waktu dan perpanjangannya telah berakhir, maka dapat diberikan hak pembaharuan hak guna bangunan diatas tanah yang sama yang permohonannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu.²⁵ Setiap Perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan tersebut harus dicatat didalam buku tanah pada Kantor BPN.

b. Diberhentikan Sebelum Jangka Waktu Berakhir.

Hak guna bangunan dapat dihentikan atau dibatalkan sebelum jangka waktu berakhir, apabila:

²³ UU No. 05 Tahun 1960, *Op.cit*, Pasal 40 jo. PP RI No. 40 Tahun 1996, *Op.cit*, Pasal 35.

²⁴ *Ibid*, Pasal 35 ayat (1) dan (2).

²⁵ PP RI No. 40 Tahun 1996, *Op.cit*, Pasal 27.

- Pemegang hak melanggar ketentuan – ketentuan tertentu atau pemegang hak tidak memenuhi kewajibannya,²⁶ atau
 - pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik tidak memenuhi persyaratan atau kewajiban yang tertulis dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan, atau
 - putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan oleh Pemegang Hak Sebelum Jangka Waktu Berakhir.
- d. Dicabut untuk Kepentingan Umum, berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.
- e. Ditelantarkan.²⁷
- f. Tanahnya Musnah.
- g. Ketentuan Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 jo. Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996.

Hapusnya hak guna bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah negara. Untuk tanah hak pengelolaan, tanah kembali ke dalam

²⁶ *Ibid.*, Pasal 30.

²⁷ UU No. 05 Tahun 1960, *Op.cit.*, Pasal 15.

penguasaan pemegang hak pengelolaan,²⁸ dan untuk tanah hak milik mengakibatkan tanah kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

D. Tinjauan Umum tentang Izin Peralihan Hak

1. Istilah Izin Peralihan Hak

Izin Peralihan Hak merupakan salah satu prasyarat yang dibutuhkan dalam proses peralihan hak atas tanah dengan status hak guna bangunan karena jual beli khusus daerah kota Batam. Izin Peralihan Hak merupakan suatu surat yang dikeluarkan oleh BP Batam sebagai sebuah badan yang diberikan kewenangan dari pemerintah pusat untuk mengeluarkan perijinan seperti Perijinan Fatwa Planologi, Perijinan Alokasi Lahan, Izin Usaha Tetap, dan lain-lain, salah satunya adalah Izin Peralihan Hak (IPH).

2. Proses Permohonan Izin Peralihan Hak

Proses pengerjaan yang dilakukan oleh PPAT untuk melakukan proses permohonan Izin Peralihan Hak (IPH) ke kantor BP Batam adalah sebagai berikut:

- a. Penandatanganan Akta Jual Beli oleh para pihak yang telah dibuat oleh PPAT dan isinya telah dimengerti serta disetujui oleh para pihak.

²⁸ Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, Permendagri No. 1 Tahun 1997.

- b. Penandatanganan formulir permohonan IPH oleh para pihak.
- c. Melakukan permohonan IPH ke kantor BP Batam di Loker

Direktorat Pengelolaan Lahan yang berlokasi di Gedung Sumatera Expo lantai 3, dengan melampirkan data/berkas yang dibutuhkan yaitu:

- Formulir permohonan.
- *Fotocopy* KTP Pemohon (pihak penjual dan pembeli).
- *Fotocopy* bayar lunas Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) 30 Tahun.
- *Fotocopy* Surat Perjanjian (SPJ).
- *Fotocopy* Surat Keputusan (SK).
- *Fotocopy* Akta Jual Beli (baru dan lama, jika objek pernah dijadikan objek jual beli sebelumnya).
- *Fotocopy* Persetujuan Peralihan Hak.
- *Fotocopy* Bukti Pembayaran Faktur Peralihan Hak, pembayaran dilakukan melalui Bank Mandiri.
- *Fotocopy* Gambar Penetapan Lokasi (Gambar PL asli diserahkan untuk di endorsmen).
- Sertifikasi Hak Atas Tanah.

- d. Jangka waktu penyelesaian adalah sepuluh hari kerja sejak diterima di Loker.

E. Tinjauan Umum Tentang Hak Pengelolaan

1. Istilah Hak Pengelolaan

Istilah mengenai hak pengelolaan ditegaskan oleh pemerintah melalui peraturan pemerintah no 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah. Pasal 1 angka 2 menyebutkan “Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”²⁹. Pasal tersebut dengan jelas menjelaskan bahwa hak pengeolaan hanya bisa berasal dari negara. Pengertian mengenai hak pengelolaan juga dapat ditemukan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Penjelasan mengenai Hak pengelolaan juga dijelaskan dengan lebih lengkap lagi pada Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Republik Indonesia

Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Yaitu: “Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan

²⁹ PP no 40 tahun 1996, *Op.cit.*, pasal 1

bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga³⁰.”

2. Terjadinya Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan terjadi karena konversi Hak Penguasaan Tanah Negara berdasarkan PMA No 9 tahun 1965³¹. Sedangkan dalam praktiknya terjadinya Hak pengelolaan adalah melalui penetapan hak yang maksudnya adalah penetapan pemberian hak yang dasar hukumnya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberin Dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan pasal 68 dan pasal 75³²

3. Peralihan Hak Pengelolaan

Didalam bukunya, Boedi Harsono mengemukakan bahwa Hak Menguasai dari Negara tidak dapat dialihkan kepada lain pihak, tetapi untuk pelaksanaannya dapat diberikan kepada Masyarakat hukum adat dan Pemerintah Daerah, dengan syarat bahwa hal tersebut tidak berlawanan dengan kepentingan negara dan sebagai peran pembantu buka otonomi³³

³⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, UU No.23 tahun 1997, Pasal. 2

³¹ Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus, *Seputar Hak Pengelolaan*, cet. 1, (Yogyakarta: STPN Press, 2011), hlm. 49

³² Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberin dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Permen ATR No 9 tahun 1999, pasal 68, pasal 75

³³ Boedi Harsono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 277-278

Pendapat lain datang dari Profesor Maria S.W Sumardjono yang memaparkan bahwa HPL itu sendiri tidak dapat dialihkan maupun diperjualbelikan, Hak pengelolaan hanya dapat dilepaskan kembali kepada negara yang selanjutnya negara akan memberikan kepada pihak lain³⁴.

4. Dihapusnya Hak Pengelolaan

Jika Mengacu kepada hukumnya hak pengelolaan tidak bisa dihapus selama Subjek Hak pengelolaan itu masih ada. Karena pada dasarnya hak pengelolaan adalah Hak Menguasai Negara yang diberikan kepada sebuah instansi atau lembaga maka selama instansi yang dimaksud masih menjalankan tugasnya maka Hak Pengelolaan yang diberikan oleh negara masih Berjalan.

Dalam Pasal 49 ayat (3) Undang Undang No 1 tahun 2004 menyebutkan bahwa “tanah dan bangunan milik negara tau daerah yang tidak dimanfaatkan untuk penyelenggaraan tugas pokok fungsi instansi yang bersangkutan wajib diserahkan pemanfaatannya kepada menteri keuangan/Gubernur/Bupati/walikota untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah”.³⁵

³⁴ Seputar hak Pengelolaan, *op.cit*, Hlm 53

³⁵ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perbendaharaan Negara*, UU No.1 Tahun 2004, pasal 49 ayat 3

5. Pembuktian Hak Pengelolaan

Sebagaimana tercantum dalam berbagai macam peraturan pendaftaran tanah, maka disebutkan bahwa lahirnya Hak pengelolaan adalah ketika Hak pengelolaan itu didaftarkan ke dalam buku tanah yang bersangkutan. Sebelum Hak pengelolaan didaftarkan, pemilik atau pemegang hak pengelolaan belum memiliki hak dan wewenang untuk memberikan hak atas tanah baik itu Hak guna bangunan ataupun hak pakai di atas hak pengelolaan tersebut³⁶. Oleh karena itu, tanggal pendaftaran hak pengelolaan itulah yang merupakan saat lahirnya atau terjadinya hak pengelolaan tersebut. maka dari itu barang bukti yang paling kuat yang membuktikan hak pengelolaan itu sendiri adalah sertifikat HPL itu sendiri.

³⁶ Seputar hak Pengelolaan, *op.cit*, Hlm 65