

PELAKSANAAN PERPANJANGAN UANG WAJIB TAHUNAN OTORITA SAMPAI DENGAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA BATAM (Studi Kasus Kantor Notaris/PPAT Andreas Timothy, S.H., M.Kn.)

Oleh :

Lendrawati¹ & Gusita Christa²

Abstract

Problems often occur in the management of UWTO extension until the extension of the HGB is long term processing time. Whereas the request for an extension not new application. The method used in this research is observation, interview, literature study, design and simulation. Research result in the office of Notary/PPAT Andreas Timothy, S.H., M.Kn is form procedures for handling UWTO extension until extension of HGB, form completeness of the maintenance file extension UWTO, form completeness of maintenance file extension HGB and monitoring programs are designed with Microsoft Office Excel. The design of the completeness of this file is designed to enable employees of the Office Notary/PPAT to understand the procedures for handling UWTO extension until extension of HGB when explaining to clients.

Key words: *Extension, UWTO, HGB, Form, Design, Clients.*

A. Latar Belakang

Hak Pengelolaan merupakan satu jenis hak atas tanah yang dikenal di Indonesia selain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Dengan Hak Pengelolaan, pemegang hak memiliki kewenangan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, dan menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan. Kewenangan demikian dimiliki Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sejak dibentuk sebagai institusi yang berkuasa dan bertanggungjawab atas pertumbuhan dan pengembangan Pulau Batam sebagai daerah industri berdasarkan Keputusan Mendagri Nomor 43 Tahun 1977, yang saat ini dikenal dengan Badan Pengusahaan Batam (selanjutnya disebut BP Batam).³

Di Kota Batam, pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan

tidak mengakibatkan hapusnya Hak Pengelolaan sehingga hubungan hukum pemegang Hak Pengelolaan dengan tanah Hak Pengelolaannya tidak putus atau tidak berakhir.

Pada dasarnya kebanyakan status hak atas tanah di Kota Batam adalah Hak Guna Bangunan. Jangka waktu Hak Guna Bangunan pertama kali diberikan 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui lagi 30 (tiga puluh) tahun. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 27 ayat (1) mengatur bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Sehingga masyarakat pemilik tanah Hak Guna Bangunan wajib mengajukan perpanjangan hak atas tanah selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya masa hak atas tanah.

Jangka waktu pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan

¹ Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Internasional Batam, Email :lendrawati29@yahoo.com

² Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Internasional Batam.

³ Rahman Laen, "BPK dan Hak Pengelolaan Otorita Batam" <http://rahmanlaen.wordpress.com/2009/03/14/bpk-dan-hak-pengelolaan-otorita-batam/>, diunduh 08 Oktober 2014.

berlangsung lama. Bisa dari 1 (satu) tahun sampai dengan 2 (dua) atau 3 (tiga) tahun, tidak ada jangka waktu yang pasti. Sementara itu, hanya ada ketentuan berupa Keputusan Kepala BP Batam saja yang mengatur mengenai persyaratan dan jangka waktu penyelesaian permohonan perpanjangan UWTO dengan catatan maksimal 20 dokumen perhari dan prosedurnya. Berarti apabila dalam sehari, permohonan perpanjangan UWTO yang diterima melebihi dari 20 dokumen maka jangka waktu penyelesaiannya menjadi semakin lama. Ketentuan mengenai perpanjangan Hak Guna Bangunan yang berlaku, belum secara jelas dan tegas mengatur jangka waktu proses pengerjaannya. Selain itu juga belum ada ketentuan atau peraturan yang berlaku dan khusus mengatur secara jelas dan tegas jangka waktu proses pengerjaan mulai dari perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

Oleh karena proses pengurusan diinstansi yang terkait yang terlalu lama, berkas yang masuk terkadang cenderung *pending* atau dengan kata lain tidak mengalami perkembangan yang dikarenakan berbagai macam penyebab. Penyebab-penyebab yang paling sering ditemukan pada prakteknya ada 5 (lima) macam. *Pertama*, adalah terdapat kekurangan kelengkapan berkas yang wajib dilampirkan oleh pemohon. Kelengkapan berkas yang diminta wajib dilengkapi oleh pihak pemohon secara lengkap dan tidak boleh kurang. Kelengkapan berkas yang wajib dilengkapi pemohon, diantaranya identitas pemohon, asli gambar Penetapan Lokasi Pecah, faktur dan bukti bayar UWTO 30 (tiga puluh) tahun, Akta Jual Beli mulai dari pemegang hak pertama sampai dengan pemegang hak saat ini (wajib lengkap), Izin Peralihan Hak, Faktur Izin Peralihan Hak serta bukti bayarnya, Surat Keputusan lama (induk/pecah), dan Surat Perjanjian lama (induk/pecah), foto lokasi/objek, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan terbaru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan. *Kedua*, adalah berkas permohonan yang masuk belum tentu langsung dikerjakan oleh pihak yang berwenang. *Ketiga*, adalah pada tahap proses tertentu membutuhkan waktu pengerjaan yang lama. Seperti menunggu pertimbangan, persetujuan atau keputusan dari pejabat atau instansi yang berwenang. *Keempat*, karena membutuhkan tandatangan semua para pejabat yang berwenang di instansi yang bersangkutan, apabila salah satu pejabat yang bersangkutan tidak di tempat, maka proses pengerjaannya akan tertunda. *Kelima*, yang paling mengesankan adalah karena terlampau lama berkas berada di instansi terkait maka

berkas rentan hilang.

Adanya hal tersebut di atas, sering menimbulkan kerugian terhadap pemohon, apalagi kalau berkas hilang, sehingga pemohon akan melakukan permohonan ulang lagi dari awal yang berakibat pada penambahan biaya serta waktu yang terbuang sia-sia. Apabila waktu jatuh tempo sertifikat sudah berakhir sedangkan pengerjaan belum juga selesai maka pemohon akan dikenakan sanksi berupa denda yang jumlahnya tidak sedikit. Dalam hal ini masyarakat tidak mendapat kepastian hukum dari segi lamanya pengerjaan. Selain itu pelayanan publik yang cepat, tepat, terpadu, terbuka dan transparan menjadi tidak terlaksana dengan baik. Akibatnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan publik seperti itu menjadi berkurang. Pada akhirnya Notaris/PPAT yang membantu masyarakat dalam hal memberikan pelayanan jasa mengenai perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan juga terkena dampaknya, karena Notaris/PPAT dinilai masyarakat bekerja tidak maksimal.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk penulisan hukum dan membahasnya dengan judul : "*Pelaksanaan Perpanjangan Uang Wajib Tahunan Otorita Sampai Dengan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam (Studi Kasus Kantor Notaris/PPAT Andreas Timothy, S.H., M.Kn)*".

B. Identifikasi Masalah

Bertitik tolak dari latarbelakang yang peneliti kemukakan, maka peneliti mencoba mengangkat yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu Bagaimana proses perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB yang dilakukan di Kantor Notaris/PPAT Andreas Timothy, S.H., M.Kn. Dengan dimulai sejak diterimanya data-data dari klien, melakukan persiapan permohonan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB hingga penerbitan Sertifikat HGB.

C. Tujuan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kejelasan dalam tujuan penelitian, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB di Kota Batam;
2. Untuk mengetahui dan memahami peran Notaris/PPAT dalam melakukan pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB di Kota Batam;

3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dan solusi untuk mempermudah Notaris/PPAT dalam proses pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB di Kota Batam.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian ini adalah penelitian hukum empiris atau terapan (*applied research*) yang tujuan utamanya adalah langsung dapat diterapkan dan dimanfaatkan.⁴ Penelitian terapan ini mempergunakan *practical reasoning* untuk menjawab sesuatu masalah yang timbul pada suatu ketika, agar dapat melakukan sesuatu dengan lebih baik atau efisien.⁵ Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara di Kantor Notaris/PPAT Andreas Timothy, S.H., M.Kn dan studi kepustakaan (*library research*).

E. Kerangka Teori

1. Tinjauan Umum tentang Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997) mendefinisikan tanah adalah:⁶

"Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi disuatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; daratan; permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara; bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya)".

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), buku Kedua tentang kebendaan bagian ketiga Pasal 508 menyatakan tanah sebagai benda tidak bergerak.⁷ Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (2) menyebutkan bahwa bidang tanah

adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang tanah yang terbatas.⁸

a. Kewenangan Negara dalam Peruntukan Tanah

Kewenangan Negara dalam menguasai kekayaan alam termasuk tanah, terdapat dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa bumi, dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁹ Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.¹⁰ Selain itu UUPA, Pasal 1 ayat (3) menyebutkan bahwa hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air serta ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya adalah hubungan yang bersifat abadi.¹¹

Selanjutnya dalam UUPA, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk:¹²

- (1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- (2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- (3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak Bangsa Indonesia melalui hak menguasai dari Negara dilimpahkan wewenangnya kepada otonomi daerah melalui Hak Pengelolaan.¹³ Pada dasarnya, Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.¹⁴ Hak menguasai dari

⁴ *Ibid*, hlm. 46-48.

⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, ed. 1, cet. 5, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 34.

⁶ Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed. 2, cet. 9, Jakarta, Balai Pustaka, 1997, hlm. 1000-1001.

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta, Pradnya Paramita, 2008, hlm. xxii.

⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696. Psl. 1 ayat (2).

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Psl. 33 ayat (3).

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UUPA No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Psl. 1 ayat (1).

¹¹ *Ibid*, Psl. 1 ayat (3).

¹² *Ibid*, Psl. 2 ayat (2).

¹³ Deska Natalia, *op. cit*, hlm. 13.

¹⁴ Indonesia, PP No. 24 Tahun 1997, *op. cit*, Psl. 1 ayat (4).

Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi tanah negara dapat diberikan dengan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.¹⁵ Hak atas tanah Negara dapat diberikan kepada pihak lain (perorangan atau badan hukum) bukan berarti melepaskan hak menguasai dari tanah bersangkutan melainkan hanya saja tanah tersebut diberikan suatu hak yang terbatas sampai batas kewenangan yang merupakan isi hak atas tanah tersebut.¹⁶

b. Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 mengatur mengenai pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negara, yaitu:¹⁷

- (1) Hak penguasaan atas tanah Negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra yang hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai.
- (2) Apabila tanah Negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra tersebut dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri juga dimaksudkan untuk dapat diberikan kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tidak memberikan pengertian Hak Pengelolaan, pengertian Hak Pengelolaan untuk pertama kalinya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

c. Hak Guna Bangunan

1. Definisi dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, mendefinisikan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.¹⁸ Kemudian Pasal 35 ayat (2) dan (3) menyebutkan bahwa atas permintaan pemegang

hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁹

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 16, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 55, ketentuan konversi Pasal I, Pasal II, Pasal V dan VIII. Dilengkapi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, 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, Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dan peraturan-peraturan terkait yang lain.²⁰

2. Subjek Hak Guna Bangunan

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 36 ayat (1) jo Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 19 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 32, yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia, dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.²¹

3. Objek Hak Guna Bangunan dan Terjadinya Hak Guna Bangunan

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 21, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.²² Menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 37, Hak Guna Bangunan terjadi mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah, dan mengenai tanah milik

¹⁵ Deska Natalia, op. cit, hlm. 14.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Indonesia, UUPA, op. cit, Psl. 35 ayat (1).

¹⁹ *Ibid.*, Psl. 35 ayat (2) dan (3).

²⁰ Suwito, "Kajian Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal," Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, hlm.xxvii.

²¹ *Ibid.*, hlm. xxix.

²² *Ibid.*

karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.²³

Maksud dari penetapan Pemerintah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 22 yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.²⁴

Diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 23 ayat (2), bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.²⁵ Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 24 ayat (1), terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.²⁶ Artinya, Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau ada pada waktu dibuatnya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat ketentuan tentang pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Milik atas tanah dimaksud.²⁷ Akan tetapi baru mengikat pihak ketiga, apabila sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

4. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Pasal 31, memuat ketentuan umum lain, yang mewajibkan kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk memberikan jalan keluar atau jalan lain, apabila Hak Guna Bangunan yang diberikan itu secara geografis mengurung bidang tanah pihak lain.²⁸

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 35 ayat (1), menerangkan ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan karena:²⁹
(1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan

kan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

- (2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - (3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - (4) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1961;
 - (5) Ditelantarkan;
 - (6) Tanahnya musnah;
 - (7) Ketentuan dalam pasal 20 ayat (2).
6. Pemberian Hak Guna Bangunan Berdasarkan Penetapan Pemerintah

Hak Guna Bangunan di atas tanah negara dan atas tanah Hak Pengelolaan, diatur melalui 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. Definisi pemberian hak atas tanah menurut rumusan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Pasal 1 ayat (8) adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah Negara, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.³⁰

7. Perpanjangan Hak Guna Bangunan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Pasal 1 ayat (9) adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak atas tanah tanpa mengubah

²³ *Ibid*, hlm. xxx.

²⁴ *Ibid*.

²⁵ PP No. 40 Tahun 1996, Psl. 23 ayat (2).

²⁶ *Ibid*, Psl. 24 ayat (1).

²⁷ Suwito, *op. cit.*, hlm.xxxi.

²⁸ Suwito, *op. cit.*, hlm.xxxiii.

²⁹ Indonesia, PP No. 40 Tahun 1996, *op. cit.*, Psl. 35 ayat (1).

³⁰ Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, *op. cit.*, Psl. 1 ayat (8).

syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.³¹

1) Dasar Hukum Pengaturan Perpanjangan Hak Guna Bangunan

Ketentuan yang tertera dalam Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 mengatur bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.³²

2) Tata Cara Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

3) Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.³³

Pasal 34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mengatur bahwa permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan secara tertulis, dilampiri dengan kelengkapan berkas yang diatur dalam pasal tersebut sesuai dengan kategorinya.

4) Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor

Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.³⁴ Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan:³⁵

(1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.

(2) Mencatat pada formulir isian.

(3) Memberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.³⁶

Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk mencatat dalam formulir isian dan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya. Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau

³¹ *Ibid.*, Psl. 1 ayat (9).

³² Indonesia, PP No. 40 Tahun 1996, *op. cit.*, Psl. 25 ayat (1).

³³ *Ibid.*, Psl. 32.

³⁴ *Ibid.*, Psl. 35.

³⁵ *Ibid.*, Psl. 36.

³⁶ *Ibid.*

diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.³⁷

Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk mencatat dalam formulir isian dan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya. Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan mempertimbangkan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.³⁸

2. Tinjauan Umum tentang Badan Pengusahaan Batam Dahulu Otorita Batam

Berdasarkan Sejarah BP Batam, Badan Pengusahaan Batam yang dahulu dikenal sebagai Otorita Batam, dideskripsikan sebagai berikut:³⁹

"Otorita Batam merupakan cikal bakal dari Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Pada PP 46 disebutkan bahwa Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam berubah menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam dengan keberadaannya selama 70 tahun sejak PP 46

ditandatangani. Saat ini BP Batam mendapatkan kewenangan dari pemerintah pusat khususnya yang menjadi kewenangan Departemen Perdagangan untuk mengeluarkan perijinan lalu lintas keluar masuk barang. Adapun perijinan yang sebelumnya berada di Otorita Batam diantaranya Perijinan Fatwa Planologi, Perijinan Alokasi Lahan, Perijinan titik-titik lokasi iklan, SK BKPM tentang registrasi perusahaan di Indonesia, Angka Pengenal Import Terbatas (APIT), serta Izin Usaha Tetap (IUT)."

Sebagaimana yang dimaksud dalam Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam dan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9-VIII-1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan pulau-pulau lain disekitarnya, Otorita Batam adalah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sebagai penanggungjawab pelaksana pengembangan pembangunan Daerah Industri Pulau Batam, Rempang dan Galang.⁴⁰

Dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam Pasal 4 ayat (4) menerangkan bahwa dalam pelaksanaan tugasnya, Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam bertanggungjawab kepada Presiden.⁴¹

Menurut Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam Pasal 6 ayat 2.a dinyatakan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.⁴² Pada Pasal 6 ayat 2.b menyatakan bahwa Hak Pengelolaan tersebut memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:⁴³

- (1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- (2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- (3) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai

³⁷ *Ibid*, Psl. 38.

³⁸ *Ibid*, Psl. 39.

³⁹ "Sejarah BP Batam" http://www.bpbatam.go.id/ini/aboutBida/bida_history.jsp, diunduh 16 November 2014.

⁴⁰ Deska Natalia, *op. cit.*

⁴¹ Indonesia, *Keputusan Presiden tentang Daerah Industri Pulau Batam*, Kepres No. 41 Tahun 1973, Ps. 4 ayat (4).

⁴² *Ibid*.

⁴³ *Ibid*.

- dengan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;
- (4) Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Berdasarkan ketentuan di atas mengenai tugas dan wewenangnya, dapat diketahui bahwa Otorita Batam merupakan instansi yang mengelola tanah di Kota Batam.

3. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional

Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 jo Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Pasal 1, Badan Pertanahan Nasional didefinisikan sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala.⁴⁴ Kemudian dalam Pasal 2 menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.⁴⁵

Sebelumnya, tugas BPN diatur dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 yaitu membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.⁴⁶

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 pada Pasal 31 mengenai tata kerjanya adalah:⁴⁷

- (1) Semua unsur di lingkungan Badan Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya wajib menerapkan prinsip koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Badan Pertanahan sendiri maupun dalam hubungan antar instansi Pemerintah untuk kesatuan gerak sesuai dengan tugasnya.

- (2) Badan Pertanahan dalam melaksanakan tugas mendapatkan pembinaan dan pengarahan dari Menteri atau Menteri-menteri yang akan ditunjuk Presiden.

4. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

- a. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁴⁸ Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.⁴⁹

- b. Tugas Pokok dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.⁵⁰

PPAT memiliki kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁵¹

⁴⁴ Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No. 10 Tahun 2006, Ps. 1.

⁴⁵ *Ibid*, Psl. 2.

⁴⁶ Indonesia, *Keputusan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, Keppres No. 26 Tahun 1988, Psl. 2.

⁴⁷ Indonesia, Keppres No. 26 Tahun 1988, *op. cit.*, Psl. 31.

⁴⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746. Psl. 1 ayat (1).

⁴⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632. Psl. 1 ayat (4).

⁵⁰ Indonesia, PP No. 37 Tahun 1998, *op. cit.*, Psl. 2 ayat (1).

⁵¹ *Ibid*, Psl. 3 ayat (1).

c. Syarat untuk dapat diangkat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.⁵² Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT, mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pengangkatan PPAT berdasarkan permohonan pengangkatan tersebut.⁵³

d. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁵⁴ Selanjutnya, diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

faktur tagihan UWTO. UWTO merupakan uang sewa tanah yang harus dibayarkan oleh pemohon alokasi tanah kepada BP Batam.⁵⁵ Pembayaran ini harus dilakukan atau disetorkan ke rekening BP Batam pada bank yang telah ditunjuk BP Batam sebagaimana tercantum pada faktur tagihan UWTO. Juga perlu diperhatikan mengenai masa pembayaran faktur tagihan UWTO, diusahakan dibayar sebelum masa tagihan faktur UWTO berakhir. Apabila belum dibayar setelah masa tagihan faktur UWTO berakhir maka akan dikenakan denda. Pembayaran dianggap sah apabila terdapat cap lunas dan bukti validasi bank pada lembar bukti setor dan faktur tagihan serta telah diterima di rekening BP Batam. Dalam melakukan permohonan perpanjangan UWTO diperlukan beberapa lampiran, yaitu:

- (1) Fotokopi KTP pemohon;
- (2) Fotokopi gambar PL;
- (3) Fotokopi UWTO lama;
- (4) Fotokopi AJB;
- (5) Fotokopi Izin Peralihan Hak (IPH) dan faktur; serta
- (6) Foto lokasi.

Setelah melakukan permohonan perpanjangan UWTO selanjutnya akan dikeluarkan faktur tagihan UWTO yang tertera jumlah yang harus dibayar. Setelah dilakukan pembayaran, maka dengan dilampirkan fotokopi UWTO dan meterai Rp 6.000,- (enam ribu Rupiah) akan dilakukan validasi UWTO di BP Batam.

F. Pembahasan

Dari hasil penelitian menemukan bahwa berdasarkan Pasal 43 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 (selanjutnya disingkat menjadi Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9/1999), ketentuan permohonan HGB berlaku *mutatis mutandis* untuk permohonan perpanjangan jangka waktu HGB. Dikarenakan Kota Batam memiliki sistem pertanahan yang berbeda dan lebih spesial daripada wilayah lain di Indonesia maka tata cara dalam hal mengenai pertanahan terdapat perbedaan dibanding wilayah lain di Indonesia. Beberapa hal yang berkaitan dengan perpanjangan HGB di Kota Batam adalah:

a. Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO)

Pemohon yang mengajukan permohonan untuk memperoleh HGB di Kota Batam, sebelum memperoleh HGB, maka ada kewajiban yang harus dikeluarkan terlebih dahulu yaitu diminta untuk membayar UWTO, jika permohonan untuk memperoleh HGB telah disetujui oleh BP Batam. Begitu juga pada saat melakukan perpanjangan HGB, UWTO yang lama juga wajib diperpanjang dan membayar

b. Gambar Penetapan Lokasi (PL)

Gambar PL adalah gambar definitif dari tanah yang dicadangkan kepada pemohon berdasarkan hasil ukur dan menjelaskan luas dan batas-batas lokasi tanah serta peruntukan tanah dengan menggunakan titik koordinat yaitu posisi titik dalam suatu bidang di atas permukaan bumi yang diukur menggunakan sistem pengukuran yang mengacu pada posisi garis lintang dan garis bujur bumi.⁵⁶ Gambar PL akan diterbitkan apabila UWTO telah dilunasi.

Dalam proses perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB, diperlukan gambar PL yang tercantum atas nama pemohon. Apabila tanah tersebut diperoleh pemohon melalui transaksi jual beli dari pemilik sebelumnya maka perlu dipastikan gambar PL yang dipegang pemohon sudah dibalik nama ke atas nama pemohon atau belum. Apabila belum dibalik

⁵² *Ibid*, Psl. 14.

⁵³ *Ibid*, Psl. 15-16.

⁵⁴ *Ibid*, Psl. 5 ayat (1).

⁵⁵ Deska Natalia, *op. cit.*, hlm. 20.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 21.

nama ke atas nama pemohon maka perlu dilakukan suatu proses balik nama gambar PL ke atas nama pemohon. Hal ini merupakan suatu syarat dari proses perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB. Dalam melakukan proses balik nama gambar PL diperlukan beberapa lampiran, yaitu:

- (1) Fotokopi KTP penjual dan pembeli;
- (2) Fotokopi gambar PL;
- (3) Fotokopi AJB (fotokopi sesuai asli);
- (4) Fotokopi IPH dan faktur.

Gambar PL yang sudah tercatat atas nama pemohon akan dilakukan permohonan endors PL untuk memperpanjang jangka waktu alokasi tanah atau masa UWTO atas pemberian alokasi tanah tersebut. Lampiran yang dibutuhkan dalam melakukan permohonan endors PL yaitu:

- (1) Fotokopi KTP pemohon;
- (2) Asli gambar PL;
- (3) Fotokopi gambar PL;
- (4) Fotokopi bukti bayar UWTO;
- (5) Fotokopi bukti validasi UWTO.

c. Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKEP)

SPJ memuat kesepakatan antara BP Batam dengan pemohon tanah yang di dalamnya terdiri dari pasal-pasal yang memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak dan sanksi-sanksi bagi pihak yang tidak memenuhi atau melanggar hak dan kewajiban. SPJ ini dicetak 2 (dua) rangkap dan ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas meterai. Di dalam SPJ tersebut berisi identitas para pihak yang bersangkutan, letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud, jenis penggunaan, macam hak yang akan diberikan kepada pihak ketiga, jangka waktu serta kemungkinan untuk memperpanjang hak tersebut, jenis-jenis bangunan yang akan didirikan dan ketentuan status bangunan setelah berakhirnya hak-hak atas tanah yang diberikan, dan jumlah uang dan syarat-syarat pembayaran serta persetujuan lain yang dianggap perlu.⁵⁷

Bersamaan dengan dikeluarkannya SPJ antara BP Batam dengan pemohon, BP Batam juga mengeluarkan SKEP yang berisi tentang pernyataan BP Batam yang telah mengalokasikan sebidang tanah kepada pemohon sesuai peruntukan, luas dan letak tanah yang dimohonkan, dan untuk dapat dipergunakan dalam jangka waktu 20 (duapuluh) tahun. Di dalam SKEP memperjelas luas tanah yang diukur sesuai dengan

gambar PL, SPJ, jenis peruntukan, dan jangka waktu HGB sesuai dengan tanggal dimulai pembayaran UWTO. Kelengkapan berkas yang diperlukan adalah:

- (1) Asli SKEP dan SPJ lama;
- (2) Fotokopi KTP pemohon;
- (3) Fotokopi AJB;
- (4) Fotokopi IPH dan faktur;
- (5) Fotokopi UWTO lama; serta
- (6) Fotokopi gambar PL.

d. Rekomendasi BP Batam

Rekomendasi BP Batam merupakan suatu rekomendasi yang tertera dalam bentuk surat rekomendasi yang disampaikan BP Batam kepada Kepala Kantor BPN Batam mengenai berkas permohonan hak atas bagian-bagian tanah daripada tanah Hak Pengelolaan BP Batam telah diteliti dan telah memenuhi syarat yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan dan selanjutnya direkomendasikan untuk dapat diproses perpanjangan sertifikat yang dimohonkan. Masa berlaku surat rekomendasi adalah 6 (enam) bulan sejak tanggal yang tertera di awal surat. Berkas yang dibutuhkan yaitu:

- (1) Fotokopi KTP pemohon;
- (2) Fotokopi SKEP dan SPJ yang baru;
- (3) Fotokopi IPH dan faktur;
- (4) Fotokopi bukti bayar UWTO; serta
- (5) Fotokopi validasi UWTO.

e. Legalisir Berkas

Legalisir berkas dilakukan karena merupakan salah satu syarat dari penerbitan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional (SK BPN) dan penerbitan SHGB. Berkas-berkas yang dilegalisir adalah fotokopi gambar PL dan fotokopi SKEP dan SPJ, masing-masing rangkap 2 (dua). Dengan dilakukannya legalisir berkas otomatis berkas aslinya juga diperlihatkan, yaitu asli gambar PL dan asli SKEP dan SPJ. Setelah dilegalisir maka 1 (satu) rangkap dilampirkan pada saat melakukan permohonan SK BPN dan 1 (satu) rangkap lagi dilampirkan pada saat memasukkan permohonan penerbitan SHGB.

f. Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional (SK BPN)

SK BPN tentang perpanjangan HGB yang di Kota Batam pada dasarnya berisi tentang pertimbangan dan keputusan yang diputuskan oleh Kepala Kantor

⁵⁷ *Ibid.*

Pertanahan Kota Batam mengenai permohonan perpanjangan HGB yang telah diajukan pemohon. Berdasarkan surat permohonan yang diajukan oleh pemohon beserta berkas yang berhubungan dengan perpanjangan HGB, Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam menimbang mengenai identitas bidang tanah yang dimohonkan, kewajiban keuangan (pembayaran UWTO) maupun administrasi (pencatatan gambar PL, SPJ BP Batam dan SKEP BP Batam) yang telah dipenuhi terhadap bidang tanah yang dimohonkan perpanjangan, pengecekan buku tanah sertifikat bidang tanah yang dimohonkan, persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan mengenai Hak Tanggungan yang melekat pada sertifikat lama tetap dipertahankan apabila di atas bidang tanah tersebut terdapat Hak Tanggungan, peruntukan tanah tersebut, rekomendasi yang telah diperoleh mengenai perpanjangan HGB dari BP Batam, surat pernyataan pemohon yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut tidak dalam sengketa, risalah pemeriksaan tanah, dan risalah pengolah data dengan mempertimbangkan segala aspek-aspek pertanahan serta mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pertimbangan di atas, pada dasarnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam memutuskan memberikan kepada pemohon perpanjangan HGB yang dimohonkan perpanjangannya untuk 20 (dua puluh) tahun dengan ketentuan dan persyaratannya. Setelah Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam memutuskan memberikan perpanjangan HGB kepada pemohon maka pemohon menjadi penerima hak. Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam memberikan kepada pemohon perpanjangan HGB yang dimohonkan perpanjangannya dengan ketentuan dan persyaratannya, yaitu segala akibat, biaya untung rugi yang timbul karena pemberian hak ini ataupun dari segala tindakan atas penguasaan tanah yang bersangkutan, menjadi tanggungjawab sepenuhnya dari penerima hak, bidang tanah tersebut harus diberi tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberadaannya, sehubungan dengan perpanjangan HGB ini sesuai dengan PP Nomor 13 Tahun 2010 pasal 16 ayat (a) dan (b) penerima hak dikenakan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), sehubungan dengan perpanjangan HGB ini sesuai dengan PP Nomor 13 Tahun 2010 penerima hak dikenakan Tarif

Pelayanan Pendaftaran Tanah, tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan, dan mendaftarkan Surat Keputusan ini pada Kantor Pertanahan Kota Batam. Keputusan perpanjangan HGB ini batal dengan sendirinya apabila penerima hak tidak memenuhi kewajiban yang disebutkan di atas.

Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat, penerima hak harus terlebih dahulu mendaftarkan SK BPN tentang perpanjangan HGB ini selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal keputusan ini dikeluarkan. Penerima hak pada saat mendaftarkan SK BPN tentang perpanjangan ini wajib menunjukkan Bukti-Bukti Asli Penguasaan Tanah dan melampirkan fotokopi Bukti-Bukti Penguasaan Tanah yang sudah dilegalisir pada Kantor Pertanahan Kota Batam. Dalam mendaftarkan SK BPN ini, berkas yang dilampirkan berupa:

- (1) Asli legalisir berkas;
- (2) Fotokopi KTP pemohon;
- (3) Fotokopi PBB terbaru;
- (4) Asli dan fotokopi SHGB;
- (5) Asli dan fotokopi gambar PL; dan
- (6) Surat pernyataan.

g. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pembayaran BPHTB dilakukan karena masa berlaku HGB sudah jatuh tempo. Saat ini sudah ada fasilitas untuk melakukan pembebasan BPHTB terhadap HGB yang masa berlakunya sudah jatuh tempo. Bagi HGB yang masa berlakunya belum jatuh tempo, tidak diminta untuk melakukan pembayaran BPHTB. Melainkan melakukan pelunasan tunggakan PBB yang masih belum dibayar. Hal ini dikarenakan dalam penerbitan SHGB salah satu syarat yang diwajibkan adalah tidak terdapat tunggakan PBB lagi terhadap objek tanah yang dilakukan perpanjangan.

h. Penerbitan SHGB

Setelah melakukan langkah-langkah yang telah disebutkan di atas maka langkah terakhir dalam pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan HGB adalah penerbitan SHGB. Sertifikat adalah tanda bukti yang diberikan kepada pemegang hak.⁵⁸ Sertifikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi satu dan diberi sampul

⁵⁸ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cet. 1, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2012, hlm. 17.

dan diberikan kepada pemegang hak.⁵⁹

Sertifikat tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Seksi pendaftaran tanah menggunakan buku tanah yang asli untuk arsip di kantor pertanahan, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang haknya.⁶⁰ Jika terjadi pencatatan pada buku tanah, pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama.⁶¹ Artinya pencatatan dilakukan baik yang ada pada arsip di kantor pendaftaran tanah maupun yang ada pada salinan di tangan pemegang hak.

Sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk 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.⁶² Berdasarkan salah satu tujuan tersebut maka untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.⁶³ Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yang selanjutnya pada Pasal 13 ayat (3) PP Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat.⁶⁴ Berkas-berkas yang dibutuhkan dalam permohonan penerbitan SHGB adalah:

- (1) Asli legalisir berkas;
- (2) Fotokopi KTP pemohon;
- (3) Fotokopi PBB terbaru;
- (4) Asli SHGB;
- (5) Asli gambar PL;
- (6) Asli SKEP;
- (7) Asli SPJ;
- (8) Asli SK BPN; dan
- (9) Apabila terdapat pembebasan BPHTB maka lampirkan fotokopi Surat Keterangan Bebas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Untuk mengatasi permasalahan yang timbul khususnya mengenai pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB, peneliti merancang 4 (empat) *output*, diantaranya:

1. *Form* Tata Cara Pengurusan Perpanjangan UWTO sampai dengan Perpanjangan HGB

Form tata cara pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB dibuat dan diberikan supaya karyawan dapat memahami tata cara pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB dengan mudah serta dengan adanya *form* tata cara pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB ini, karyawan dapat lebih mudah memberi penjelasan kepada klien mengenai tata cara pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB sehingga klien juga dapat lebih memahami tata cara pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB.

2. *Form* Kelengkapan Berkas Pengurusan Perpanjangan UWTO

Setelah mengetahui tata cara pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB maka perlu dibuat suatu *form* kelengkapan berkas pengurusan perpanjangan UWTO yang akan digunakan pada saat klien menyerahkan berkasnya kepada Kantor Notaris/PPAT untuk melakukan pengurusan perpanjangan UWTO. Selain itu dengan adanya *form* kelengkapan berkas pengurusan perpanjangan UWTO merupakan upaya pertama dalam menyaring kelengkapan berkas yang dibutuhkan dalam pengurusan perpanjangan UWTO sehingga dalam hal ini dapat membantu meminimalisir *pending*-nya permohonan pengurusan akibat terdapat kekurangan berkas yang pada saat terima berkas dari pelanggan yang tidak terdeteksi. *Form* kelengkapan berkas pengurusan perpanjangan UWTO dibuat terpisah dari *form* kelengkapan berkas pengurusan perpanjangan HGB untuk lebih akurat mendata dan sekaligus mengantisipasi klien yang hanya meminta untuk dilakukan pengurusan perpanjangan UWTO saja.

3. *Form* Kelengkapan Berkas Pengurusan Perpanjangan HGB

Setelah mengetahui tata cara pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB maka perlu dibuat suatu *form* kelengkapan berkas pengurusan perpanjangan HGB yang akan digunakan

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, ed. 1, cet. 2, Jakarta, Kencana, 2013, hlm. 315.

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ *Ibid.*

pada saat klien menyerahkan berkasnya kepada Kantor Notaris/PPAT untuk melakukan pengurusan perpanjangan HGB. Selain itu dengan adanya *form* kelengkapan berkas pengurusan perpanjangan HGB merupakan upaya pertama dalam menyaring kelengkapan berkas yang dibutuhkan dalam pengurusan perpanjangan HGB sehingga dalam hal ini dapat membantu meminimalisir *pending*-nya permohonan pengurusan akibat terdapat kekurangan berkas yang pada saat terima berkas dari pelanggan yang tidak terdeteksi. *Form* kelengkapan berkas pengurusan perpanjangan HGB dibuat terpisah dari *form* kelengkapan berkas pengurusan perpanjangan UWTO untuk lebih akurat mendata dan sekaligus mengantisipasi klien yang hanya meminta untuk dilakukan pengurusan perpanjangan HGB saja.

4. Program Pemantauan Proses Pengurusan Perpanjangan UWTO Sampai dengan Pengurusan Perpanjangan HGB Melalui *Microsoft Office Excel*

Program pemantauan proses pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan pengurusan perpanjangan HGB melalui *Microsoft Office Excel* tersebut berfungsi untuk memantau proses pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB sudah berjalan sampai di tahap mana. Dengan demikian dapat dengan mudah di-*follow up*.

G. Penutup

1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di muka, kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam pada penelitian ini yaitu:

- a) Belum ada peraturan hukum yang secara jelas dan tegas menjelaskan mengenai jangka waktu yang pasti yang diperlukan dalam pengurusan mulai dari perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB di Kota Batam.
- b) Dalam pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB juga membutuhkan jangka waktu pengerjaan perpanjangan yang lama sekitar 1 (satu) sampai 3 (tiga) tahun padahal permohonan yang dilakukan adalah permohonan perpanjangan bukan pengurusan permohonan baru dari awal.
- c) Proses pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB juga akan menjadi lambat apabila terdapat ketidaklengkapan berkas dan ketidakpahaman

prosedur pengurusan perpanjangannya.

2. Saran

- a. Notaris/PPAT Andreas Timothy, S.H., M.Kn yaitu:
 1. *Staff* bagian pertanahan khususnya bagian pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB dapat lebih teliti dalam menerima berkas yang diperlukan dalam pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB sehingga waktu yang digunakan dalam melakukan pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB dapat lebih singkat.
 2. *Staff* bagian pertanahan khususnya bagian pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB dapat lebih aktif dalam memantau dan mem-*follow up* proses pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB sudah sampai dimana atau apabila terdapat kekurangan berkas atau kendala dalam proses pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB.
 3. Bagi *staff* yang bertugas melayani klien dan *staff* bagian pertanahan khususnya bagian pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB dapat langsung memberikan *form* kelengkapan berkas yang dibutuhkan dalam pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB kepada klien yang datang meminta pelayanan jasa berupa pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan perpanjangan HGB agar kelengkapan berkas yang dibutuhkan dapat dilengkapi dengan lengkap secepatnya.
- b. Kepada Instansi yang Berwenang
Disarankan agar dapat dirancang sebuah peraturan khusus, rinci, dan jelas yang mengatur tentang perpanjangan UWTO sampai dengan HGB di Kota Batam mengenai tata cara pengurusan perpanjangan UWTO sampai dengan HGB, kelengkapan berkas yang dibutuhkan dan jangka waktu yang dibutuhkan dalam melakukan perpanjangan UWTO sampai dengan HGB, sehingga masyarakat dapat merasakan kepastian hukumnya. Termasuk kepada karyawan atau *staff* di instansi yang berwenang tersebut, disarankan agar dapat mengerjakan permohonan perpanjangan UWTO sampai dengan HGB di Kota Batam dengan tepat waktu.

Daftar Pustaka

A. Buku-Buku

- Tehupeiory Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cet.1*. Jakarta, Raih Asa Sukses, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta, Djambatan, 2000.
- M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*. Yogyakarta, LaksBang PRESSindo, 2005.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Hak Tanggungan*. Jakarta, Media Group, 2006.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta, Visi Media, 2007.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif Edisi 1, Cet.1*. Jakarta, Kencana, 2013.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2002.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Lembaran Keputusan Kepala Badan Nasional Nomor: 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
- Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor 30/KPTS/KA/V/2006 tanggal 10 Mei 2006 tentang tarif dan ketentuan pembayaran UWTO diunduh tanggal 22 November 2013.

C. Paper/Jurnal/Makalah/Disertasi/Bahan Kuliah/ Hasil Penelitian/Internet

- Rahman Laen "BPK dan Hak Pengelolaan Otorita Batam", <http://rahmanlaen.wordpress.com/2009/03/14/bpk-dan-hak-pengelolaan-otorita-batam/>, diunduh 08 Oktober 2014.