

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lahan ialah anugerah dari Tuhan Yang Maha Satu yang ialah aspek berarti buat kesinambungan hidup orang yang berperan selaku tempat tinggal. Tiap orang yang berkerja serta berkeluarga nyatanya membutuhkan tanah buat membuat sesuatu rumah selaku tempat bermukim. Tanah tidak hanya berperan selaku tempat berlindung ataupun tempat bermukim tanah pula berperan selaku tempat berupaya atau selaku tempat dimana badan mereka dikubur. Dengan begitu sesuatu tanah bisa dibidang selaku sesuatu pangkal kewenangan serta agunan hidup untuk negara. Tanah juga dapat digunakan sebagai salah satu jaminan untuk memperoleh pinjaman dari bank. Dengan kata lain tanah disini dapat dijadikan suatu modal, dimana tanah sudah dipandang sebagai suatu alat.

Tanah dapat digunakan dan dimiliki oleh masyarakat ataupun masyarakat negeri Indonesia. Lahan yang bisa dipakai serta dipunyai oleh warga itu dikatakan dengan hak atas lahan. Registrasi lahan bermaksud buat menjamin kejelasan hukum serta kejelasan hak atas lahan. Dengan diselenggarakannya registrasi lahan, hingga pihak- pihak yang berhubungan dengan gampang bisa mengenali status atas peran hukum.

Dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjabarkan bahwa kuasa yang dapat diabaikan termasuk kuasa kepemilikan,

wewenang merger, hak atas rumah basah, dan unit kondominium yang terdiri dari hak kepemilikan dan hak merger. Secara umum, apa yang sering diminati oleh penyedia dana adalah hak properti dan hak bangunan. Keterbatasan penyedia dana dengan menggunakan hak untuk memiliki masa kedaluwarsa. Perpanjangan hak adalah perpanjangan periode validitas sesuatu tanpa mengubah persyaratan untuk pemberian hak itu. Sementara hak istimewa diberikan sama dengan hak-hak dasar yang sudah dimiliki oleh hak untuk menggunakan selama masa konstruksi telah berakhir atau diperpanjang.

Dalam kaitannya dengan jual- beli perumahan, developer selaku tubuh hukum cuma bisa jadi pemegang Hak Untuk Gedung ataupun Hak Gunakan serta biasanya tanah yang dipahami developer berkedudukan Hak Untuk Gedung. Hingga dari itu butuh diserahkan atensi yang lebih buat menjamin kepemilikan rumah bermukim untuk warga. Perihal ini diakibatkan rumah bermukim ialah keinginan pokok orang sehabis pangan.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, ialah memiliki hak untuk membangun dan membangun kembali konstruksi dengan waktu durasi maksimal 30(3 puluh) tahun. Bisa diperpanjang 20(2 puluh) tahun dengan permintaan sesuai kebutuhan untuk konstruksi. Kantor pertanahan mencatat laporan tersebut sebagai daftar ulang dari tanah yang telah diperluas atau diperbarui untuk mencakup periode waktu.

Hak Guna Gedung(HGB) butuh pemahaman yang jelas, ialah hak buat mendirikan serta memiliki gedung di atas tanah yang bukan kepunyaannya sendiri, dengan waktu durasi sangat lama 30 tahun serta dapat diperpanjang dalam waktu durasi sangat lama 20 tahun perihal ini dipaparkan dalam Artikel 35 Hukum Utama Agraria(UUPA). Dari uraian dalam Hukum Utama Agraria hingga yang dimiliki oleh pemegang hak amatlah terbatas oleh sebab dibuat diatas tanah yang bukan haknya, jadi kejadian tersebut membutuhkan waktu tertentu.

Sertifikat Hak Guna Bangunan sekarang digunakan sebagai penutup untuk menebus Hak Tanggungan, tetapi dengan berakhirnya jangka waktu yang relevan, Hak Tanggungan dapat dihapus. Selang waktu, di samping hak untuk dikaitkan dengan penutup kredit, mengingat hak hipotek, tentu akan memiliki efek hukum pada keberadaan perlindungan hukum itu sendiri. Terhapusnya pertanggungan hak telah diatur dengan berlandaskan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996 dalam Pasal 18 (1) mengakibatkan hak yang terpasang juga akan berakhir.

Tiap hak atas tanah yang diserahkan dalam durasi yang terbatas misalnya Hak Guna Gedung selaku salah satu hak atas lahan yang oleh hukum ditunjuk selaku obyek Hak Amanah, dan selesai dalam tempo yang sudah ditentukan. Berkaitan dengan adanya keterbatasan jangka waktu yang dimiliki Hak Guna Bangunan dalam peraturan perundang-undangan telah menyediakan prosedur agar pemilik Hak Guna Bangunan yang berakhir temponya tetap sebagai milik pemegang hak yaitu dengan cara memperpanjang kuasa dan melakukan memperbarui kuasa.

Perpanjangan hak merupakan akumulasi waktu durasi berlakunya suatu tanpa mengganti syarat- syarat dalam pemberian hak itu. Sebaliknya pembaruan hak merupakan pemberian yang serupa pada pemegang hak atas tanah yang sudah dimilikinya dengan Hak Guna Gedung setelah waktu durasi hak itu habis ataupun perpanjangannya selesai(Artikel 1 nilai 6 serta nilai 7 Peraturan Penguasa No 40 Tahun 1996).

Pada Undang-Undang Pokok Agraria serta Peraturan Penguasa Nomor. 40 Tahun 1996 Mengenai Hak Untuk Upaya, Hak Guna Gedung, serta Hak Gunakan Atas Tanah dituturkan kalau Hak Guna Gedung merupakan hak buat mendirikan serta memiliki gedung atas tanah yang bukan kepunyaannya sendiri, dengan waktu durasi sangat lama 30 tahun. Atas permohonan pemegang hak serta mengenang kebutuhan dan kondisi bangunan- bangunannya, waktu durasi itu bisa diperpanjang dengan durasi sangat lama 20 tahun. Setelah waktu durasi hak itu serta perpanjangannya selesai, pada sisa pemegang hak bisa diserahkan inovasi Hak Guna Gedung di atas tanah yang serupa serta dicatat pada novel tanah di Kantor Pertanahan.

Negeri Indonesia ialah salah satu Negeri yang banyak hendak pulau-pulau, baik dari luar yang paling kecil hingga yang paling besar. Dimana salah satu pulaunya yaitu Batam yang perkiraan luasnya $\pm 1.575 \text{ km}^2$. (Batam Poss, 2019) dengan letak geografis $00.25'29''$ - $10.15'00''$ Lintang Utara dan $103034'35''$ - $104026'04''$ Bujur Timur. (Pemerintah Kota Batam, 2019a) Kota Batam dibandingkan dengan daerah lainnya di Indonesia ialah satu dari daerah dengan perkembangan masyarakat yang sangat cepat. Terbukti data penduduk Daerah Batam pada Tanggal 3 Oktober 2017

telah mencapai \pm 1.326. 399 jiwa. (Pemerintah Kota Batam, 2019b) Hal ini karena banyaknya penduduk dari daerah lain yang berbondong-bondong ke Kota Batam yang letaknya di segitiga emas antara Malaysia, Singapura dan Batam (Indonesia).

Daerah Batam mulai dibesarkan semenjak tahun 1970an karena menjadi pusat pasokan operasinal guna pabrik minyak serta gas milik Pertamina. Dilihat dari semakin penanam saham yang semakin meningkat dalam maupun luar Negeri oleh karena itu dibutuhkan lahan yang luas, dan di daerah Batam masih luas tanah yang belum dibangun agar dapat dimanfaatkan hingga pembangunan kota Batam dipercayakan pada badan penguasa yang bernama institusi Perusahaan Area Perdagangan serta Dermaga Leluasa Batam selanjutnya di sebut BP Batam. BP Batam memiliki hak spesial berlainan dari daerah yang lain dalam pengembangan serta pengurusan lahan di Daerah Batam. BP Batam berlaku seperti pemilik kuasa pengurusan atas lahan yang diserahkan oleh penguasa pusat lewat Ketetapan Kepala negara Republik Indonesia selanjutnya di singkat Kepres Nomor 41 Tahun 1973 mengenai Wilayah Pabrik Pulau Batam. Ketetapan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 mengenai Pengurusan serta Penggunaan lahan Di wilayah Pabrik Pulau Batam serta Ketetapan Menteri Agraria/Ka PBN No 9 atau VIII atau 1993 mengenai Pengurusan Serta Pengurusan Tanah Di Wilayah Pabrik Pulau Rempang, Pulau Galang serta Pulau- Pulau lainnya disekitar. BP Batam berwenagan guna mengatur pertanahan yang ada di Kota Batam, termasuk pengalokasian kepada sisi ketiga dan menarik Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO). (PB Batam, 2019)

Tanah sering menjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat. Terdapat yang membenarkan kepemilikan kepada sebidang tanah, terdapat pula yang tiba kepada sebidang tanah, terdapat pula yang tiba untuk menyangkal statment itu. Maka diperlukan sesuatu kejelasan hukum dalam merealisasikan kepada pemilik kuasa untuk meyakinkan kepemilikannya atas sebidang lahan. Bersamaan perkembangan zaman pola berfikir rakyat juga bertambah dengan membuat sesuatu penjatahan dalam rezim dengan peraturan perundang- undangan khusus buat menata seluruh perihal spesial berhubungan dengan lahan, dimana realisasinya dalam pembangunan waktu jauh serta dengan cara menyeluruh di semua area yang sama dengan angan-angan bangsa Indonesia yang berarah menghasilkan keselamatan sosial untuk semua orang Indonesia. Salah satu peraturan itu merupakan Hukum No 5 tahun 1960 mengenai Peraturan dasar Fundamental Agraria yang disingkat menjadi UUPA di bentuk pada bertepatan pada 24 September 1960. Bertepatan pada itu jadi tonggak yang amat berarti dalam asal usul kemajuan pertanahan atau agraria di Indonesia pada biasanya serta inovasi hukum pertanahan atau agraria di Indonesia pada spesialnya.

Dalam pengalokasian tanah yang dikuasai oleh BP Batam dikategorikan kedalam beberapa bidang lahan yang bisa di miliki oleh pribadi serta institusi , seperti peruntukan komersial, pariwisata, perumahan, pertanian, kator dan industri dan lainnya sesuai kebutuhan oleh pemohon. Letak tanah yang diajukan oleh pemohon dan fungsi tanah tersebut apakah bisa dimiliki dengan hak-hak yang ditentukan oleh pemerintah ataukah kawasan hutan lindung.

Agar mendapatkan kuasa sebidang lahan tentunya melewati formalitas yang telah ditentukan oleh BP Batam misalnya mengajukan terlebih dahulu surat pengajuan tanah yang disertai catatan isian permohonan peruntukan lahan, pesan statment, lukisan posisi lahan yang dimohon serta curriculum vitae orang perorangan atau badan hukum, kemudian membayar biaya administrasi, apabila permohonan hak atas tanah tersebut sudah disetujui maka akan dikeluarkan suatu tagihan untuk dilunasinya kewajiban yang dibebankan kepada pemohon yang biasanya disebut Uang Wajib Tahunan Otorita selanjutnya di singkat (UWTO) untuk jangka waktu sesuai (HGB).

Apabila UWTO telah dilunasi maka BP Batam akan menerbitkan Gambar Penetapan Lokasi selanjutnya di singkat (PL). Gambar PL didapat dari hasil pengukuran tanah yang dilakukan oleh pejabat BP Batam. Setelah diserahkannya gambar PL dari BP Batam kepada pemohon hingga seluruh hak serta peranan yang menempel pada aspek lahan itu berpindah kepada pemohon selama jangka waktu tertentu. Salah satu contoh yang penulis ketahui Notaris PPAT Agus Riyanto, S.H., M.Kn. mau melakukan perpanjangan yang telah habis masa berlaku Hak Guna Bangunan terkendala sebab karena Gambar Penetapan Lokasi aslinya hilang oleh pemegang HGB tersebut.

Bersumber pada kerangka balik dan rumor hukum yang terdapat di atas, jadi berarti untuk Pengarang buat mempelajari serta menelaah lebih lanjut mengenai **"Pelaksanaan Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Terhadap Kedudukan Tanah di Kota Batam"**

1.2 Identifikasi Masalah

Pengenalan yang Pengarang kemukakan dalam riset ini menyangkut mengenai:

1. Kepastian hukum status tanah yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam dalam menjamin kepemilikan hak atas tanah di Kota Batam.
2. Kesulitan-kesulitan yang dialami masyarakat dalam pengurusan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlaku.

1.3 Batasan Masalah

Riset ini bisa dicoba lebih fokus, sempurna, serta mendalam hingga periset memandang kasus riset yang dinaikan butuh dibatasi. Oleh karena itu, pengarang menghalangi diri cuma berhubungan dengan Pelaksanaan Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria Terhadap Kedudukan Tanah Di Kota Batam.

1.4 Rumusan Masalah

Bersumber pada dari penjelasan kerangka balik Permasalahan di atas, hingga diformulasikan permasalahan dalam riset ini seperti di bawah ini:

1. Bagaimana status kedudukan tanah yang telah habis masa berlaku di kota Batam ?
2. Apa kendala-kendala dalam pengurusan tanah Hak Guna Bangunan yang jatuh tempo masa berlaku ?

1.5 Tujuan Penelitian

Berhubungan dengan kerangka balik serta kesimpulan permasalahan yang sudah dikemukakan riset ini ditujukan :

1. Guna mengkaji status kedudukan tanah yang telah habis masa berlaku Daerah Batam.
2. Guna memahami kendala-kendala yang terjadi saat melakukan pengurusan status kedudukan tanah di Kota Batam.

1.6 Manfaat Penelitian

Dalam tiap Riset diharapkan terdapatnya sesuatu kegunaan yang bisa didapat dari Riset itu. Pengarang berambisi riset ini bisa membagikan kegunaan dengan cara teoritis ataupun kegunaan efisien seperti di bawah ini:

1. Manfaat teoritis

Kegunaan Riset ini dengan cara teoritis diharapkan bisa membagikan kegunaan teoritis seperti di bawah ini:

- a. Hasil Riset ini diharapkan bisa bermanfaat untuk mahasiswa, paling utama pada ilmu hukum dalam perihal aplikasi dalam mengetahui status tanah di Kota Batam yang telah berakhir masa berlakunya.
- b. Bisa dijadikan selaku materi analogi buat riset yang lain.

2. Manfaat praktis

Kegunaan Riset ini dengan cara efisien diharapkan bisa membagikan kegunaan efisien seperti di bawah ini:

- a. Untuk Pengarang kegunaan efisien dalam Riset ini ialah bisa mengenali pelaksanaan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Dasar Agraria terhadap tanah di Kota Batam..
- b. Buat Akademisi atau Pegiat Riset ini diharapkan bisa dipakai selaku materi masukan untuk mereka yang melakukan pengurusan perpanjangan atau pembaharuan status tanah di Kota Batam.
- c. Buat Warga hasil Riset ini pula bisa dipakai sebagai penataran untuk yang tidak dan/atau belum paham bagaimana pengurusan perpanjangan ataupun inovasi hak atas lahan serta kendala yang di hadapi dalam melakukan pengurusan.

