

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

5.1.1 Cara memperoleh Hak Guna Bangunan di Kota Batam

Hak guna bangunan adalah hak untuk mengelola dan memanfaatkan bangunan diatas tanah Negara dalam jangka waktu tertentu dan tidak di miliki secara utuh. Menurut Mania S.W Sumardjono, pengertian dari hak guna banguna adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan atas permintaan hak dapat diperpanjang dengan dua puluh tahun. Hak guna bangunan telah diatur Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Yang dimana dalam aturan tersebut memaparkan beberapa syarat untuk memperoleh hak guna bangunan seperti Subjek Hukum, Objek Hukum dan status tanah tersebut. Hak guna bangunan memiliki masa penggunaan selama 30 Tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 Tahun dan setelah masanya perpanjangan habis maka akan dilakukan pembaharuan status pemegang hak guna bangunan. Artinya bahwa nama pihak pertama tidak dapat dipergunakan lagi tapi berganti nama (istri/anak-anaknya). Tanah di Kota Batam, rata-rata berstatus Hak Guna bangunan diatas hak pengelolaan. Pendaftaran hak guna bangunan di Kantor Pertanahan disetiap daerah masing-masih yaitu Badan Pertanahan Nasional Batam.

Adapun persiapan yang mesti dilakukan pemohon sebelum melakukan

upaya permohonan pembuatan sertifikat hak guna bangunan di Kota Batam, antara lain:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemohon
2. Fotokopi kartu keluarga
3. Surat kuasa jika dikuasakan oleh orang lain
4. Surat Persetujuan dari kreditor jika dibebani hak tanggungan
5. Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan
7. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
8. Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa setempat atas perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Manfaat pendaftaran hak guna bangunan ini juga memberikan pemasukan kepada Negara dan daerah yang dimana melakukan bayar uang wajib Tahunan yang disetor ke BP Batam.

5.1.2 Apakah Hak Guna Bangunan di Kota Batam dapat berubah menjadi Hak Milik?

Hak milik adalah hak untuk menguasai, mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut dengan pemilik seutuhnya sesuai dengan pasal 21 UUPA. Hak milik merupakan hak yang dimiliki oleh seseorang secara turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Turun-temurun adalah suatu hak milik atas tanah yang berlangsung terus menerus dan dapat dimiliki selama pemiliknya masih hidup dan pemiliknya meninggal dunia. Jika pemiliknya meninggal

dunia, maka hak miliknya akan diwariskan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Berkaitan dengan status hak guna bangunan menjadi hak milik di Kota Batam, salah satu hal yang sulit untuk diimplementasikan.

Secara umum, di Indonesia bisa diberlakukan hak guna bangunan berubah menjadi hak milik. Berbeda halnya dengan Kota Batam yang status hak guna bangunan yang tidak bisa diubah menjadi hak milik. Faktor yang menjadi penghalang tersebut karena Kota Batam memiliki peraturan yang berbeda dengan Kota/Daerah lainnya. Kota Batam merupakan kota yang tanahnya berstatus hak pengelolaan dipegang oleh BP Batam atas Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 atas perubahan ke lima dari beberapa Keputusan Presiden dan yang sebelumnya yaitu Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973. BP Batam yang diberi kewenangan untuk mengembangkan dan mengelola Kota Batam yang menyebabkan status hak guna bangunan tidak bisa dijadikan menjadi status hak milik. Jika masyarakat di Kota Batam sebelumnya telah memiliki sertifikat hak milik, maka ketika dijual belikan akan dirubah kembali menjadi hak guna bangunan.

Akan tetapi berdasarkan peraturan lainnya, dalam Disebutkan dalam Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 500-3460 tanggal 18 Februari 1999 bahwa status hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah untuk bangunan tempat tinggal dapat diubah menjadi Hak Milik sesuai dengan surat pernyataan tersebut. dibuat dalam Keputusan

Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 dengan catatan BP Batam merekomendasikan status kawasan tersebut di atas. BP Batam hanya merekomendasikan status Tanah tersebut hanya bagi Pemukiman, kecuali rumah dan bangunan tinggal dan luas tanah yang tidak melebihi 600 m². Kemudian pemohon mendaftarkan ke Kantor Pertanahan di Kota Batam. Sebelum mendaftarkan, pemohon wajib melampirkan beberapa dokumen yang akan didaftarkan yaitu:

1. Mengisikan form permohonan peningkatan hak
2. Luas 600 M²
3. Melampirkan akta yang Asli Hak Atas Tanah (HGB dan Hak pakai)
4. Lampirkan Kartu indentitas/KTP
5. Lampirkan Kartu keluarga
6. Lampirkan fotokopi surat Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun Berjalan
7. Lampirkan fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Surat Keterangan dari Lurah/Camat (jika belum terbit IMB)

5.2 Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan terkait hasil penelitian ini yaitu:

1. Bagi masyarakat : sebagai Masyarakat yang baik, agar bisa memanfaatkan dan mengelola tanahnya dengan bangunannya dengan baik dan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan di Kotanya masing-masing. Supaya memberikan legalitas hukum dan kepastian hukum yang kuat. Sehingga

masyarakat juga bisa bertanggungjawab dan melakukan kewajibannya untuk membayar Uang Wajib Tahunan setiap tahunnya.

2. Bagi Pemerintah: memberikan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat untuk lebih mengenal pentingnya pembuatan sertifikat tanah untuk menjamin hak-hak masyarakat setempat. Pemerintah juga mengkaji lebih lagi setiap aturan yang ada di setiap daerahnya mengenai hak guna bangunan dan hak milik, agar tidak adanya saling dirugikan dan saling disalahkan ketika terjadi konflik tentang tanah yang ditempatkan oleh masyarakat setempat. Sehingga eksistensi hak guna bangunan di Kota Batam dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat setempat khususnya di Kota Batam.