

ANALISIS YURIDIS TENTANG EKSISTENSI PENERAPAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA BATAM

Oki Lukas Permana Purba¹, Irene Svinarky²

¹Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, UniversitasPutera Batam

²Dosen Program Studi Ilmu Hukum, UniversitasPutera Batam
email: pb160710091@upbatam.ac.id

ABSTRACT

Problems regarding the Existence of the Application of Building Use Rights in Batam City are almost often not implemented properly and not in accordance with legal procedures. Basically, the use of Building Use Rights has been regulated in the Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 40 of 1996 concerning Business Use Rights, Building Use Rights and Land Rights. However, in the implementation that is carried out there are still many that are not appropriate, there are still many governments and communities do not understand the use of Building Use Rights, how to obtain Building Use Rights. One of the factors or influences is the lack of government supervision, lack of socialization and the role of the government in ensuring the effectiveness and evaluation of the implementation of Building Use Rights. Therefore, the government needs to make efforts to improve the existence and effectiveness of the implementation of Building Use Rights in Batam City, such as conducting more intensive socialization to the community, increasing supervision of the use of Building Use Rights, and the active role of the Government in implementing Building Use Rights. This study aims to analyze the existence of the application of Right to Build (HGB) in Batam City in understanding how to obtain Right to Build and how the Right to Build can become a Right of Property in terms of applicable laws and regulations. The research method used is literature study and analysis of documents related to Building Use Rights in Batam City, sourced from journals, books, scientific papers, theses and other official documents.

Keywords: *Existence, Juridical, Right to Use Building.*

PENDAHULUAN

Batam merupakan salah satu kota besar yang berada di Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia. Kota Batam sendiri berbatasan langsung dengan Singapura dan Malaysia, yang selanjutnya merupakan kota yang

memiliki potensi besar menjadi kota yang sebagai pusat perdagangan internasional. Selain letaknya yang strategis Kota Batam juga di nilai dari pesatnya perkembangan ekonomi, tidak sedikit warga negara asing atau yang akrab kita sebut WNA datang dengan tujuan untuk membangun hunian baik untuk usaha atau bahkan

hanya sekedar untuk membangun tempat tinggal (Tutuko, 2017). Menurut penulis, yang harus diketahui, bagi WNA tidak boleh memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) Indonesia, karena warga negara asing hanya diberikan Hak Pakai, Hak Sewa dan Hak Guna Usaha.

Pesatnya pembangunan, baik perusahaan maupun perumahan yang dijadikan tempat tinggal, sehingga mengakibatkan terjadinya peningkatan permintaan dan kebutuhan tanah di Kota Batam hal ini tentu berdampak pada harga tanah (Eni, 2015). Perkembangan Kota tersebut yang terbilang sangat pesat mendorong pemerintah Kota Batam untuk dapat dengan baik mengelola dan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh HGB sebagai bentuk pemanfaatan tanah yang dapat memberikan keuntungan ekonomi. Penggunaan tanah yang diberikan kepada masyarakat yang ingin memiliki tanah tidak diberikan akses sepenuhnya melainkan adanya batasan tertentu karena lahan yang terbatas (Suprihanto, 2020).

Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, aturan tersebut memberikan penerapan dalam menggunakan (HGB). Untuk mengatasi hal tersebut, Pemerintah Indonesia mengeluarkan kebijakan yang memperbolehkan pemanfaatan tanah yang tidak dimiliki oleh seseorang melalui penerapan HGB. HGB merupakan hak untuk memanfaatkan tanah yang tidak dimiliki untuk keperluan bangunan selama jangka waktu tertentu (Mutiah, 2018).

HGB memiliki arti hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah milik pemerintah atau pihak lain yang diberikan HGB oleh pemerintah. Pengaturan mengenai HGB diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (Liju Maria Natalia, 2017).

Permasalahan eksistensi HGB ini semakin kompleks karena Kota Batam memiliki karakteristik khusus sebagai kawasan perdagangan bebas dan kawasan industri. Oleh karena itu, analisis yuridis tentang eksistensi penerapan HGB di Kota Batam menjadi sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan mengoptimalkan pemanfaatan lahan dan bangunan di kota ini. Praktinya, Penerapan Hak Guna Bangunan di Kota Batam belum sepenuhnya dapat dijalankan dengan baik. Terdapat beberapa permasalahan terkait eksistensi penerapan HGB di Kota Batam yang perlu dianalisis secara yuridis. Hal tersebut yang membuat penulis termotivasi untuk mengangkat tulisan ini. Dengan adanya penelitian ini yakni analisis yuridis tentang eksistensi penerapan HGB di Kota Batam, penulis berharap dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas dan terperinci tentang implementasi HGB di Kota Batam, serta dapat memberikan masukan untuk penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan HGB di Kota Batam.

KAJIAN TEORI

1. Pengertian Teori

Teori diartikan sebagai serangkaian definisi yang saling berhubungan sehingga membangun pandangan sistematis dari sebuah fenomena dengan tujuan mendeskripsikan suatu kejadian alamiah yang terjadi. Produk ilmu, teori tentunya memiliki tujuan untuk memecahkan suatu permasalahan sehingga terbentuk sistem yang mengarah kepada pemecahan permasalahan tersebut.

2. Teori Hukum Agraria

Teori hukum agraria adalah teori yang memberikan pemahaman tentang kajian mengenai tanah dan sumber daya alam seperti hak tanah dan hak bangunan. Teori hukum agraria ini dapat digunakan untuk acuan dalam mengkaji kebijakan dan undang-undang terkait HGB, dan implikasinya terhadap kepentingan masyarakat. Teori hukum agraria ini juga memiliki peran penting dalam membentuk dan memberikan ikatan hukum antara pemilik tanah, pengguna tanah, pemerintah dan masyarakat luas dalam mengelola sumber daya alam dan lingkungan hidup yang berkelanjutan.

a. Pengertian hukum agraria menurut Mr. Budi Harsono

Menurutnya bahwa hukum agraria dalam UUPA bukan lagi hanya satu bidang perangkat hukum melainkan sekelompok perangkat hukum yang mengatur hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang ada didalamnya. Adapun kelompok bidang hukum meliputi:

- 1) Hukum tanah yang mengatur permukaan bumi;
- 2) Hukum air yang mengatur hak penguasaan tanah atas air;
- 3) Hukum pertambangan, hak yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian.
- 4) Hukum perikanan, hukum yang mengatur hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalamnya.
- 5) Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur hak penguasaan ruang angkasa (bukan "*Space Law*") (hastuti, 2020).

b. Pengertian HGB menurut Mania S.W Sumardjono

Menurut Mania S.W Sumardjono, pengertian dari hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah

yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan atas permintaan hak dapat diperpanjang dengan dua puluh tahun. Menurutnya bahwa hak pemegang HGB adalah sekaligus pemegang hak atas tanah dan bangunannya (Azis & Belakang, 1998).

METODE PENELITIAN

Penelitian adalah suatu kegiatan mencari tahu atau mengkaji secara teliti dan secara teratur terhadap suatu objek permasalahan yang berusaha diungkapkan oleh seorang peneliti yang terkait dengan sebab akibat terjadinya suatu masalah berdasarkan kaidah tertentu yang diartikan sebagai suatu metode. Selain itu, mengkaji disini diartikan sebagai suatu hal yang dilakukan untuk memperdalam pemahaman dan memperoleh ilmu dan pengetahuan terhadap suatu objek permasalahan.

Penelitian Hukum adalah serangkaian kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan maksud dan tujuan untuk memahami sebuah permasalahan hukum yang sedang terjadi sehingga bisa memberikan solusi atau cara untuk mengatasi permasalahan hukum tersebut. Tentunya dalam melakukan penelitian hukum ini adalah dengan mematuhi kaidah-kaidah hukum yang berlaku (Benuf, Kornelius, Siti Mahmudah, 2020).

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dimana kajian yang dilakukan berdasarkan data melalui studi kasus yang diperoleh dari sumber data seperti jurnal, skripsi, buku, karya ilmiah dan sumber data lainnya. Sifat penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam analisis yang dilakukan yaitu dengan Deskriptif Analisis. Deskriptif Analisis adalah sifat penelitian yang menggambarkan peraturan hukum yang telah dibuat baik peraturan daerah maupun peraturan

pemerintah yang berhubungan dengan teori hukum yang terikat terhadap pelaksanaan peraturan HGB yang ada di Kota Batam kepada masyarakat. Peneliti menggunakan jenis penelitian ini karena cocok dengan penelitian yang peneliti agar dapat menggambarkan bentuk objek penelitian dalam peraturan dan kebijakan yang berlaku dalam HGB di Kota Batam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Cara memperoleh Hak Guna Bangunan di Kota Batam

HGB berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) Pasal 35 mengatakan bahwa penggunaan HGB diberikan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) Tahun dan di perpanjang untuk selama-lamanya 20 (dua puluh) Tahun (Husein et al., 2018).

Untuk cara memperoleh hak guna bangunan (HGB) Secara Umum dapat kita lihat dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang syarat-syarat Permohonan HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat 1 (Pertanahan, 2008)

B. Hak Guna Bangunan di Kota Batam Tidak Dapat Berubah Menjadi Hak Milik

Hak milik adalah suatu hak yang dimiliki seseorang terhadap tanah yang dimilikinya. Jika pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya akan diwariskan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik (Winanti et al., 2020) Menurut Pasal 21 dalam KUH Perdata tentang hak milik adalah hak untuk memanfaatkan dengan sepenuhnya/ sebebaskan tanah yang dimilikinya, pasal tidak bertentangan dengan klausul-klausul hukum yang dilarang

dalam undang-undang atau peraturan umum yang memiliki kekuasaan untuk itu dan tidak mengganggu dan menimbulkan gangguan hak-hak orang lain. Hak milik merupakan hak yang tidak dapat diganggu gugat oleh orang lain, baik itu bukan pemilik, pembentuk Undang-undang/ penguasa, yang dimana mereka tidak boleh sewenang-wenangnya mengganggu dan membatasi hak milik, melainkan akan mengganti kerugian atas perbuatannya dan harus memenuhi peraturan dan persyaratan yang ditentukan (Winanti et al., 2020)

Pada umumnya, HGB dapat dijadikan menjadi hak milik. Perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik dapat dilakukan dengan melakukan proses hukum dan administrasi sesuai prosedur wilayah masing-masing kota. Secara umum pendaftaran perubahan HGB menjadi hak milik dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), jika daerah disebut Kantor Pertanahan. Namun beda terhadap tanah di Kota Batam, mengenai HGB tidak sama dengan tempat lainnya yang nanti dapat menjadi Hak Milik, karena di Kota Batam, masih ada badan pengelola seperti Otorita yang mengelola tanah di Kota Batam, sehingga izin kepemilikan atau IPH di keluarkan oleh Otorita Batam. Oleh sebab itu HGB di Kota Batam belum dapat menjadi Hak Milik. Sepanjang aturan yang berkaitan mengenai hal tersebut belum diganti atau dirubah.

Simpulan Dan Saran

Simpulan

1. Cara memperoleh Hak Guna Bangunan di Kota Batam Secara Umum dapat kita lihat dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang syarat-syarat Permohonan HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat 1

2. Hak Guna Bangunan di Kota Batam Tidak Dapat Berubah Menjadi Hak Milik. Yang dimana Kota Batam memiliki aturan yang spesial dibanding dengan daerah lainnya. Tanahnya berstatus hak guna bangunan bukan berstatus hak milik, dikarenakan tanah di Batam adalah tanah diatas Hak pengelolaan oleh BP Batam. Hak pengelolaan yang sepenuhnya di kuasai oleh lembaga yang berwenang yaitu diberikan kepada Otorita Batam atau yang sekarang dikenal dengan BP Batam yang memiliki Perka, yaitu produk hukum dari BP Batam itu sendiri yang sudah berlaku dan berjalan dalam masyarakat Batam, dan perka tersebut telah dijalankan secara prosedur yang ditetapkan oleh otorita dalam pengurusan izin pengelolaan lahan, uwto dan hal lainnya (Jamba & Svinarky, 2018).

Saran

1. Bagi masyarakat sebagai warga negara 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 yakni penelitian ini diharapkan 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 disetiap 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.

DAPTAR PUSTAKA

- Adelina, R. (2013). Analisis Efektifitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Daerah Di Kabupaten Gresik. *Jurnal Akuntansi AKUNESA*, 1(2), 1–20.
- Azis, A., & Belakang, A. L. (1998). *Atas Tanah Rumah Tinggal*.
- Benuf, Kornelius, Siti Mahmudah, and E. A. P. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, 7(2), 20–33. https://www.google.com/search?q=jurnal+pdfissn++tentang+penelitian+hukum+empiris+dan+normatif&sxsrf=ALiCzsbT4QScDLU95SekuUMA7qu7MIVLIQ%3A1665118463240&ei=_7A_Y6akDr3H3LUPh9-TyAl&ved=0ahUKEwjmn4rUqc36AhW9I7cAHYfvBCkQ4dUDCA4&uact=5&oq=jurnal+pdfissn++tentang+penelitian+hukum+empiris+dan+normatif&gs_lcp=Cgdn3Mtd2l6EAM6CggAEEcQ1gQQsAM6CghEMMEEAoQoAE6BQgAEKIESgQIQRgASgQIRhgAUIwXWPYeYNAhaAJwAXgAgAH3AYgBqAaSAQUwLjQuMZgBAKABAcgBCMABAQ&scient=aws-wiz

- Eni, S. P. (2015). Upaya-Upaya Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dalam Mengatasi Masalah Permukiman Kumuh di Perkotaan. *Scale*, 2(2), 243–252. <http://repository.uki.ac.id/489/1/Upaya-Upaya-Pemerintah-Daerah-Provinsi-Dki-Jakarta-Dalam-Mengatasi-Masalah-Permukiman-Kumuh-Di-Perkotaan.pdf>
- Hastuti. (2020). *Hukum Dan Kebijakan Agraria Di Indonesia*.
- Husein, F. P., Abubakar, L., & Lubis, N. A. (2018). Kepastian Hukum Penerapan Jangka Waktu Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Masa Berlakunya Sebagai Obyek Hak Tanggungan Sebelum Perjanjian Pokok Berakhir Dikaitkan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, 2(1), 84. <https://doi.org/10.24198/acta.v2i1.162>
- Liju Maria Natalia. (2017). *jak_lexprivatum,+5.+Natalia+Maria+Liju. Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Tukar-Menukar Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996*.
- Mutiah, S. (2018). Hak Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun di atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berdiri di atas Tanah Hak Milik. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam*, 21(1), 148–168. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.148-168>
- Pertahanan, K. badan. (2008). Pusat hukum dan humas bpn ri 3/23/2008. In *Peraturan Mentueri Negara Agraria* (Vol. 2, Issue 2).
- Suprihanto, A. (2020). *The Legal Protection for the Creditors as the Holders of the Mortgage Rights Towards the Buildings Rights Over the Managements Rights*. 499(Icolgas), 179–188. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.201209.283>
- Tutuko, P. (2017). *Pembangunan Perumahan dan Permukiman sebagai Instrumen untuk Mengarahkan Distribusi Spasial dari Populasi Pembangunan Perumahan dan Permukiman sebagai Instrumen untuk Mengarahkan Distribusi Spasial dari Populasi * Oleh: Pindo Tutuko Abstrak Disampaikan d. January 2004*.
- Winanti, A., Taupiqurrahman, & Dika Agustanti, R. (2020). Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. *Bakti Masyarakat Indonesia*, 3(2), 431–438.