

**ANALISIS KOMPARATIF TENTANG PENERAPAN
 UANG WAJIB TAHUNAN OTORITA (UWTO)
 DIKAITKAN DENGAN PENERAPAN PAJAK BUMI
 DAN BANGUNAN (PBB) DALAM KEWENANGAN HAK
 PENGELOLAAN (HPL)**

Tri Artanto, Diyon Star Harefa

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Riau Kepulauan
 Triartanto74@gmail.com

ABSTRAK

Analisis Komparatif Tentang Penerapan Uang Wajib Tahunan Otorita Dikaitkan Dengan Penerapan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Kewenangan Hak Pengelolaan (HPL) merupakan proses yang bertujuan pengaturan hukum terhadap Penerapan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Dikaitkan Dengan Penerapan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Kewenangan Hak Pengelolaan (HPL). Pelaksanaan administrasi UWTO sampai dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kota Batam adalah secara administratif, setelah pengusaha yang memiliki badan hukum menerima Izin Peralihan Hak (IPH) di atas tanah Negara yang dapat dikelola oleh swasta sesuai dengan ketentuan yang ada, maka tanah-tanah tersebut wajib difungsikan sesuai dengan izin peruntukannya. Akan tetapi yang terjadi adalah banyak tanah-tanah di Kota Batam tidak difungsikan sebagaimana mestinya, karena berbagai faktor alasan (alibi). Apabila telah dipenuhi semua persyaratan untuk mengelola tanah di wilayah Batam, sesuai dengan peruntukannya, maka pihak pengusaha wajib segera membangun dan bukan membiarkan tanah tersebut menjadi lahan yang tidak produktif. Karena sesuai dengan aturan yang ada bahwa Batam merupakan daerah industrial yang berkompetitif dengan Negara-negara tetangga seperti Singapore dan Malaysia berdasarkan Undang-Undang no 44 tahun 2007 tentang Perdagangan bebas (Free Trade Zone), akan tetapi Kota Batam menjadi wilayah yang tidak produktif sehubungan begitu banyak lahan yang tidak dibangun dengan berbagai alasan, karena ini merugikan bagi kepentingan umum.

Kata Kunci: Penerapan UWTO, Penerapan PBB, Kewenangan HPL

ABSTRACT

Comparative Analysis of the Implementation of the Authority's Annual Obligatory Money (UWTO) Associated with the Application of the Land and Building Tax (PBB) in the Management Rights Authority (HPL) is a process aimed at regulating the law on the Implementation of the Authority's Annual

Obligatory Money (UWTO) Associated With the Application of the Land and Building Tax (PBB) In Management Rights Authority (HPL). The implementation of UWTO administration up to the extension of the Right to Build in Batam City is administered, after entrepreneurs who have legal entities receive a Right of Transfer (IPH) on State land that can be managed by the private sector in accordance with existing provisions, these lands must be used in accordance with the designation permit. However, what happened was that many of the lands in Batam City were not functioned properly, due to various reasons (alibis). If all requirements have been fulfilled to manage land in the Batam area, in accordance with its designation, the entrepreneur must immediately develop and not allow the land to become unproductive land. Because in accordance with existing rules that Batam is an industrial area that is competitive with neighboring countries such as Singapore and Malaysia based on Law no 44 of 2007 on Free Trade Zone, but the City of Batam has become an unproductive region in this regard. a lot of land is not developed for various reasons, because this is detrimental to the public interest.

Keywords: *Implementation of UWTO, Implementation of PBB, Authority of HPL*

PENDAHULUAN

Di Kota Batam untuk izin pengalihan lokasi harus diajukan terlebih dahulu ke Badan Pengusaha Batam, meskipun untuk pendaftaran tanahnya dan melakukan pengurusan sertipikat, masyarakat tetap berurusan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran Tanah dalam penerbitan sertipikat telah ditetapkan di Pasal 19 UUPA. Dimana Pasal 19 UUPA merupakan pasal yang lebih memperjelas dalam penerbitan sertipikat untuk mendapatkan kepastian hukum. Pasal 19 UUPA ini diperkuat dengan aturan turunannya yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya kepastian hukum ini sangat diperlukan sekali oleh masyarakat, khususnya masyarakat yang tinggal di Kota Batam.

Setelah Badan Pengusaha Batam yang disebut dengan BP Batam atau nama lainnya dikenal dengan Otorita Batam mempunyai produk hukum sendiri. Produk hukum yang dikeluarkan oleh BP Batam adalah Perka. Perka yang dikeluarkan oleh BP Batam dijalankan sebagai kepastian hukum dan telah dilaksanakan di masyarakat Kota Batam. Pengalokasian lahan di Kota Batam

dapat diberikan berupa: Kavling Siap Bangun (KSB), Perusahaan Pengembangan Rumah, dan lain-lain. DPD Rei Khusus Batam mengatakan bahwa: Kavling Siap Bangun (KSB) yang tidak dibangun juga dapat dialokasikan lagi kepada pengembang yang memang mau bersedia membangunnya. Kavling Siap Bangun (KSB) yang awalnya diberikan kepada masyarakat yang belum memiliki rumah, tetapi terkadang masyarakat masih banyak yang menyalahgunakan dan dibisniskan dari orang-perorangan.

Setiap Pengguna Lahan harus memenuhi kewajiban sebagai berikut:

- a. Memelihara tanda batas lahan yang diberikan
- b. Menggunakan bidang tanah secara optimal dan melaksanakan pembangunan di atas Lahan sebagaimana ditentukan dalam PPL (Pembangunan Pada Lahan) sesuai dengan peruntukan penggunaan lahan. Pengguna lahan juga harus memenuhi kewajibannya yang telah disepakati di dalam surat perjanjian yang dikeluarkan oleh Otorita dalam penggunaan lahan. Adapun larangan yang harus dipatuhi oleh pengguna lahan yang mengajukan permohonan kepada BP Batam terdapat di dalam Pasal 39 ayat (1) Pengguna Lahan tidak dapat mengalihkan, menjual, menukar, menghibahkan, membebani dengan Hak Tanggungan, memasukkan lahan sebagai penyertaan modal dalam perusahaan (*inbreng*) dan atau perbuatan pemindahan hak lainnya, dengan alasan dan cara apapun tanpa persetujuan tertulis dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.

Setelah dilakukan izin peralihan hak, maka diatas tanah tersebut melekat kewenangan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diberikan Pemerintah Pusat dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 dan selanjutnya didelegasikan kepada BP Batam (nama baru dari Otorita Batam) sesuai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007. Status tanah di atas HPL hanya dapat berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dengan Hak Pengelolaan.

Tujuan penelitian ini adalah:

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah diuraikan maka tujuan penelitian ini yaitu: 1) Untuk menganalisis dan memahami kepastian hukum

dan keadilan bagi masyarakat Kota Batam terkait dengan UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) dan PBB (pajak bumi bangunan) yang dibebankan oleh Pemerintah Kota Batam. 2) Untuk menganalisis dan memahami masalah Pembebanan Uang Wajib Tahunan Otorita dan Pajak Bumi Bangunan Kepada Pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan lahan di Kota Batam.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pembahasan ini menguraikan permasalahan-permasalahan administrasi yang dihadapi oleh masyarakat dan pembebanan keuangan dihadapi oleh masyarakat didalam kepastian hukum dan keadilan sesuai dengan hierarki perundang-undangan, karena tanah sering menjadi masalah perdebatan dalam masyarakat. Ada yang mengakui pemilikan terhadap sebidang tanah, dan ada pula yang datang membantah pernyataan tersebut. Untuk itu dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam pelaksanaannya bagi pemegang hak agar dapat membuktikan kepemilikannya atas sebidang tanah. Seiring dengan berkembangnya zaman, daya berpikir masyarakat pun meningkat dengan membentuk suatu pembagian dalam pemerintahan dengan peraturan perundang-undangan tertentu untuk mengatur segala hal secara khusus berkaitan dengan tanah tersebut, dimana pelaksanaan dalam pembangunan jangka panjang dan secara merata di seluruh wilayah sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia yang bertujuan menciptakan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Salah satu peraturan tersebut adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat sebagai UUPA dibentuk pada tanggal 24 September 1960. Tanggal tersebut menjadi tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan pertanahan / Agraria di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Pertanahan / Agraria di Indonesia pada khususnya. Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kota Batam.

Hak Pengelolaan selanjutnya disebut HPL merupakan satu jenis hak atas tanah yang di kenal di Indonesia selain hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak sewa. Kewenangan untuk mendapatkan hak

pengelolaan tersebut salah satunya dimiliki oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau saat ini telah berganti nama menjadi Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Kawasan). Sebagai pemegang Hak Pengelolaan Otorita Batam memiliki kewenangan yang sangat luas atas tanah-tanah di Pulau Batam dan sekitarnya, mulai dari merencanakan peruntukan, penggunaan, menyerahkan bagian-bagian tanah kepada pihak lain termasuk memungut Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) atas tanah yang diserahkan penggunaannya kepada pihak lain.

Bilamana dicermati lebih dalam bahwa Hak Pengelolaan (HPL) adalah bagian dari hak menguasai negara, dan HPL tidak dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing. Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan hukum tertentu. Ditinjau dari sejarah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah yang sebelumnya tidak dikenal dalam UUPA. Hak Pengelolaan lahir dan berkembang sesuai dengan terjadinya perkembangan suatu daerah.

Kota Batam hanya sebuah pulau yang memiliki sedikit penghuni dan kebanyakan dari wilayahnya hanya berupa tanah kosong yang mana hanya ditumbuhi oleh pohon-pohon dan hutan belantara. Tetapi seiring berjalannya waktu, kemajuan yang sangat pesat dapat kita lihat dari tahun ke tahun, begitu banyaknya pengembangan-pengembangan yang telah terjadi. Kota Batam mulai dikembangkan sejak awal tahun 1970-an sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi untuk Pertamina. Melihat banyaknya investor asing tentu saja membutuhkan banyak tanah dan kota Batam tersedia banyak tanah kosong yang dapat digunakan maka pembangunan Kota Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah bernama Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam atau lebih dikenal sebagai Otorita Batam. Otorita Batam diberikan hak khusus berbeda dengan wilayah lain dalam pengembangan dan pengelolaan tanah di wilayah Kota Batam. Otorita Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan Tanah yang diberikan oleh Pemerintah

Pusat melalui Keputusan Presiden Republik Indonesia (R.I) Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden No 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/Ka. BPN Nomor 9-VIII-1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan pulau-pulau lain disekitarnya. Otorita Batam berwenang untuk mengelola pertanahan di Batam, termasuk pengalokasian kepada Pihak Ketiga (Investor) dan menarik Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO), dan untuk memperoleh hak Hak Pengelolaan (HPL) adalah bagian dari hak menguasai Negara dengan memenuhi beberapa persyaratan atau ketentuan yang ada seperti: a) Izin Prinsip b) Penetapan Lokasi (PL) c) Surat Perjanjian (SPJ) dengan Badan Otorita Batam d) Surat Keputusan (SKEP) dari Badan Otorita Batam e) Rekomendasi dari Badan Otorita Batam f) Membayar Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO) g) Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari KantorPajak. Dari butir a sampai dengan butir g seorang pengusaha yang memiliki badan hukum wajib untuk memenuhinya syarat administratif tersebut.

Menurut analisis komparatif berdasarkan aturan hukum yang berlaku seharusnya tanah-tanah yang telah diberikan hak pengelolaan oleh BP Batam sebagai mandat dari perpanjangan tangan Pemerintah, maka pengusaha wajib mem-fungsikan tanah sesuai dengan peruntukannya, tetapi banyak yang terjadi di Batam justru tanah tersebut di telantarkan atau di biarkan oleh pemohon hak yang telah diberikan izin oleh BP Batam dan hal itu bertentangan dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah serta aturan hukum lainnya, yang mana antara tanah yang difungsikan sesuai dengan peruntukannya dengan tanah yang dibiarkan atau ditelantarkan, sama-sama melakukan pemenuhan pembayaran UWTO dan PBB diatas tanah Negara yang dikelola oleh BP Batam.

HPL yang belum terdaftar adalah tanah-tanah hak yang artinya telah memiliki hak-hak, termasuk hak-hak perseorangan ataupun Hak Pakai dan HPL yang dimiliki oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, instansi-instansi pemerintah dan badanBadan Usaha Milik Negara (BUMN) walaupun belum bersertipikat (sudah ada haknya tetapi belum didaftar). Tanah-tanah hak tersebut kemudian diberi nama sesuai dengan yaitu : Tanah Hak Milik, Tanah Hak Guna Usaha, Tanah Hak Guna Bangunan, Tanah Hak Pakai, dan Tanah Hak Pengelolaan.

Berdasarkan hukum baik Otorita Batam sebagai pemegang HPL sebelumnya maupun BP Kawasan yang saat ini sebagai pemegang hak, wajib melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kota Batam supaya Hak Pengelolaan dapat berlaku dan memenuhi syarat hukum. Pelaksanaan pendaftaran Hak Pengelolaan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan ketentuan pelaksana dari pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan peraturan tersebut, Hak Pengelolaan merupakan salah satu HPL yang belum terdaftar adalah tanah-tanah hak yang artinya telah memiliki hak-hak, termasuk hak-hak perseorangan ataupun Hak Pakai dan HPL yang dimiliki oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, instansi-instansi pemerintah dan badanBadan Usaha Milik Negara (BUMN) walaupun belum bersertipikat (sudah ada haknya tetapi belum didaftar). Tanah-tanah hak tersebut kemudian diberi nama sesuai dengan yaitu : Tanah Hak Milik, Tanah Hak Guna Usaha, Tanah Hak Guna Bangunan, Tanah Hak Pakai, dan Tanah Hak Pengelolaan.

Berdasarkan hukum baik Otorita Batam sebagai pemegang HPL sebelumnya maupun BP Kawasan yang saat ini sebagai pemegang hak, wajib melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kota Batam supaya Hak Pengelolaan dapat berlaku dan memenuhi syarat hukum. Pelaksanaan pendaftaran Hak Pengelolaan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan ketentuan pelaksana dari pasal 19 Undang-

Undang Pokok Agraria. Berdasarkan peraturan tersebut, Hak Pengelolaan merupakan salah satu.

Di dalam objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihak-nya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah, seperti hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah Nasional, adalah:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
2. Hak menguasai dari negara atas tanah;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak-hak perseorangan, meliputi :
 - a. Hak-hak atas tanah.
 - b. Wakaf tanah hak milik.
 - c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)
 - d. Hak Milik atas satuan rumah susun.

Tanah yang diterlantarkan, menjadi salah satu alasan hilangnya hak kepemilikan. Karena dengan diterlantarkan, maka fungsi sosial dari pemilikan tanah menjadi hilang, dalam hal ini Negara bertanggungjawab untuk menyelesaikannya. Hubungan antara administratif tanah di Kota Batam dengan penelantaran tanah sering terjadi sehingga diperlukan penanganan dengan segera adalah masalah tanah terlantar, karena pada kenyataannya banyak tanah-tanah yang sudah diberikan kepada pemegang hak baik secara yuridis maupun administratif ternyata tidak dipergunakan sebagaimana mestinya. Terlantar dalam arti tanah tersebut tidak dimanfaatkan secara optimal oleh pemegang hak, bahkan tidak jarang para pemegang hak baik pribadi atau badan hukum melakukan disfungsi/maladministratif hak atas tanah yang melanggar ketentuan awal pemberian hak atas tanah. Hal ini tentu menyalahi amanat dari

UUD 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3) yang intinya menyatakan bahwa segala kekayaan alam yang berada dalam wilayah Indonesia dipergunakan dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan bagi rakyat Indonesia. Dan dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah No 11 tahun 2010 Pasal 2 menjelaskan tentang kriteria tanah terlantar yaitu meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Bagaimana Masalah Pembebanan Uang Wajib Tahunan Otorita dan Pajak Bumi Bangunan Kepada Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Di Kota Batam.

Kewenangan untuk mendapatkan hak pengelolaan tersebut salah satunya dimiliki oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau saat ini telah berganti nama menjadi Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Kawasan). Sejak dibentuk sebagai institusi yang berkuasa dan bertanggungjawab atas pertumbuhan serta pengembangan Pulau Batam sebagai daerah industri melalui Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977, yang pada waktu itu masing dipegang oleh Otorita Batam. Melalui Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 jo Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 kepada Otorita diberikan wewenang sebagai pemegang HPL atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam, termasuk areal tanah di gugusan pulau-pulau yang berada di sekitar wilayah Batam termasuk Janda Berhias, Tanjung Sau, dan Nginang dan Pulau Kasom yang dituangkan dalam aturan atau perjanjian sesuai dengan hukum yang berlaku.

Sebagai pemegang Hak Pengelolaan Otorita Batam memiliki kewenangan yang sangat luas atas tanah-tanah di Pulau Batam dan sekitarnya, mulai dari merencanakan peruntukan, penggunaan, menyerahkan bagian-bagian tanah kepada pihak lain termasuk memungut Uang Wajib Tahunan

Otorita (UWTO) atas tanah yang diserahkan penggunaannya kepada pihak lain tersebut. Hak Pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu selama dipergunakan dan berlaku terhitung sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Batam. Artinya Bagaimana Masalah Pembebanan Uang Wajib Tahunan Otorita dan Pajak Bumi Bangunan Kepada Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Di Kota Batam.

Kewenangan untuk mendapatkan hak pengelolaan tersebut salah satunya dimiliki oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau saat ini telah berganti nama menjadi Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Kawasan). Sejak dibentuk sebagai institusi yang berkuasa dan bertanggungjawab atas pertumbuhan serta pengembangan Pulau Batam sebagai daerah industri melalui Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977, yang pada waktu itu masing dipegang oleh Otorita Batam. Melalui Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 jo Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 kepada Otorita diberikan wewenang sebagai pemegang HPL atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam, termasuk areal tanah di gugusan pulau-pulau yang berada di sekitar wilayah Batam termasuk Janda Berhias, Tanjung Sau, dan Nginang dan Pulau Kasom yang dituangkan dalam aturan atau perjanjian sesuai dengan hukum yang berlaku.

Sebagai pemegang Hak Pengelolaan Otorita Batam memiliki kewenangan yang sangat luas atas tanah-tanah di Pulau Batam dan sekitarnya, mulai dari merencanakan peruntukan, penggunaan, menyerahkan bagian-bagian tanah kepada pihak lain termasuk memungut Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) atas tanah yang diserahkan penggunaannya kepada pihak lain tersebut. Hak Pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu selama dipergunakan dan berlaku terhitung sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Batam. Artinya Otorita Batam diwajibkan oleh peraturan perundangan untuk mendaftarkan hak pengelolaan yang dimiliki untuk mendapatkan kekuatan hukum.

Sehubungan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk tercapainya tertib administrasi pertanahan, dengan tujuan agar tanah-tanah yang telah didaftarkan dapat diketahui informasi-informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tiap-tiap tanah yang telah didaftarkan diberikan nomor hak dan dicantumkan secara detail baik tentang lokasi maupun luas dari tanah tersebut yang memiliki fungsi sebagai bukti autentik dengan bentuk tertulis yang dituangkan kedalam sertipikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subjek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut dan dengan demikian, maka pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan tanah tersebut.

Persoalan pertanahan yang terjadi di Batam salah satunya adalah mengenai pembayaran UWTO yang tetap dikenakan kepada pemegang sertipikat Hak guna Bangunan yang diberikan diatas hak pengelolaan baik terjadinya karena perubahan ataupun karena hak milik yang diberikan atas tanah bekas ulayat. Pemberian hak atas tanah diatas tanah Hak Pengelolaan memang dimungkinkan oleh Peraturan Perundangan terutama jenis hak yang berjangka waktu.

Keistimewaan HPL yang tetap mengikat terhadap pemegang hak yaitu walaupun bidang-bidang tanah tersebut dikuasai pihak-pihak lain dengan bermacam hak atas tanah, HPL yang bersangkutan tetap berlangsung dan hak penguasaan pemegang HPL tersebut tidak putus. Pembebanan UWTO kepada pemegang Hak Milik dalam praktek masih terjadi di Kota Batam.

Artinya Otorita Batam diwajibkan oleh peraturan perundangan untuk mendaftarkan hak pengelolaan yang dimiliki untuk mendapatkan kekuatan hukum. Sehubungan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk tercapainya tertib administrasi pertanahan, dengan tujuan agar tanah-tanah yang telah didaftarkan dapat diketahui informasi-informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tiap-tiap tanah yang telah didaftarkan diberikan nomor hak dan dicantumkan secara detail baik tentang lokasi maupun luas dari tanah tersebut yang memiliki fungsi sebagai bukti autentik dengan bentuk tertulis yang dituangkan kedalam

sertipikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subjek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut dan dengan demikian, maka pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan tanah tersebut.

Persoalan pertanahan yang terjadi di Batam salah satunya adalah mengenai pembayaran UWTO yang tetap dikenakan kepada pemegang sertipikat Hak guna Bangunan yang diberikan diatas hak pengelolaan baik terjadinya karena perubahan ataupun karena hak milik yang diberikan atas tanah bekas ulayat. Pemberian hak atas tanah diatas tanah Hak Pengelolaan memang dimungkinkan oleh Peraturan Perundangan terutama jenis hak yang berjangka waktu.

KESIMPULAN

1. Secara administratif, setelah pengusaha yang memiliki badan hukum menerima Izin Peralihan Hak (IPH) diatas tanah Negara yang dapat dikelola oleh swasta sesuai dengan ketentuan yang ada, maka tanah-tanah tersebut wajib difungsikan sesuai dengan izin peruntukannya. Akan tetapi yang terjadi adalah banyak tanah-tanah di Kota Batam tidak difungsikan sebagaimana mestinya, karena berbagai faktor alasan (alibi). Sehubungan dengan hal tersebut, maka sewajarnya tanah yang tidak difungsikan dengan batasan waktu yang telah ditetapkan harus dikembalikan lagi kepada pengelola tanah Negara dalam hal ini BP Kawasan, namun yang terjadinya adalah pembiaran terhadap pihak swasta yang tidak membangun sesuai dengan peruntukan, maka perjanjian secara perdata dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Didalam pembenan hak warga yang memiliki rumah atau industri, maka dikenakan pajak retrebusi yaitu Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan UWTO (uang wajib tahunan otorita) didalam satu persil/tanah yang menjadi objek dan subyek diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang dipercayakan kepada BP Kawasan. Sehingga terjadi pembebanan yang bersifat

memberatkan bagi konsumen maupun pengusaha, karena setelah tanah habis pemakaiannya selama 25 tahun atau 30 tahun dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) pihak BP Kawasan menagih kembali uang UWTO dengan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) sedangkan untuk Pajak Bumi Bangunan (PBB) masih tetap berlangsung.

Saran

1. Apabila telah dipenuhi semua persyaratan untuk mengelola tanah di wilayah Batam, sesuai dengan peruntukannya, maka pihak pengusaha wajib segera membangun dan bukan membiarkan tanah tersebut menjadi lahan yang tidak produktif. Karena sesuai dengan aturan yang ada bahwa Batam merupakan daerah industrial yang berkompetitif dengan Negara-negara tetangga seperti Singapore dan Malaysia berdasarkan Undang-Undang no 44 tahun 2007 tentang Perdagangan bebas (Free Trade Zone), akan tetapi Kota Batam menjadi wilayah yang tidak produktif sehubungan begitu banyak lahan yang tidak dibangun dengan berbagai alasan, karena ini merugikan bagi kepentingan umum. Seharusnya Kota Batam menjadi Pelabuhan terbesar dan Industrial terbesar sesuai dengan amanat undang-undang dan aturan teknis yang berlaku dan bukan pembiaran lahan yang tidak produktif.
2. Apabila telah menerima izin Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan UWTO (uang wajibn Tahunan Otorita) dan Pajak Bumi Bangunan (PBB) yang dibayarkan oleh konsumen atau pengusaha untuk industrial selama 25 tahun atau 30 tahun dan telah habis masa pakainya pada periode tersebut. Maka sudah sewajarnya pihak BP Kawasan memberikan izin kepada konsumen untuk ditingkatkan status tanahnya dan bagi pengusaha dibebaskan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), karena telah dilaksanakan kewajiban awal dan untuk mempermudah investor menanamkan modalnya di Kota Batam.

REFERENSI

1. Buku – Buku

Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus, *Seputar Hak Pengelolaan*, Yogyakarta, STPN Press, 2011.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya), Jakarta: Djambatan, 2008.

Erly Suandy, *Hukum Pajak*. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan & Hak-hak Atas Tanah*, cet. 2, Jakarta, Prenada Media, 2004.

Miarsono, *Managemen Perkembangan Perkotaan Terpadu*, Jakarta, Gramedia, 2013.

Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Jakarta, 2007.

Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Ghalia Indonesia, 1982.

Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta, Rineka Cipta, 1995.

Richard Burton, *Hukum Pajak*. Jakarta, Salemba Empat, 2010.

Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah*, Bandung: Refika Aditama.

2016.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press 1986.

Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta, Thafa Medika, 2014.

2. Peraturan Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Tahun 1945 Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang

Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Pemerintah nomor 8 tahun 1953 tentang *Hak Penguasaan Tanah-Tanah Negara*