

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan
Tinggi

Nomor: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**SINKRONISASI PENGATURAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS
HAK PENGELOLAAN DAN KENAIKAN TARIF UWTO DI KOTA BATAM**

OLEH :

Katarina Julia Ginting

NPM: 2013200050

DOSEN PEMBIMBING

ALOYSIUS JONI MINULYO, S.H., M.HUM.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2017

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan



Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

(Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.)

Dekan,

A handwritten signature in black ink, written over a red circular stamp. The stamp contains the text 'FAKULTAS HUKUM' at the top and 'UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN' at the bottom, with a central emblem.

(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK



Dalam rangka mewujudkan nilai - nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi - tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Katarina Julia Ginting

NPM : 2013200050

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

**“SINKRONISASI PENGATURAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK
PENGELOLAAN DAN KENAIKAN TARIF UWTO DI KOTA BATAM”**

adalah sungguh - sungguh merupakan karya ilmiah / karya penulisan hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan, dan pengetahuan akademik saya pribadi, dan sekurang - kurangnya tidak dibuat melalui dan / atau mengantuk hasil tindakan - tindakan yang :

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak - hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan/ atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai - nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya dikemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi atau melanggar pernyataan saya d atas, maka saya sanggup untuk menerima akibat - akibat dan/ atau sanksi - sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyanagan dan/ atau peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 19 Desember 2017

Mahasiswa Pengusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum



Nama : Katarina Julia Ginting

NPM : 2013200050

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis sinkronisasi pengaturan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan di kota Batam berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam (untuk selanjutnya disebut Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam) dengan perundang - undangan yang berlaku di Indonesia. Terhadap pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan ini melahirkan pula kewajiban bagi pihak ketiga selaku pemohon alokasi Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan di kota Batam untuk membayarkan sejumlah uang yang disebut sebagai Uang Sewa Tahunan Otorita (UWTO) kepada BP Batam. UWTO tersebut mengalami kenaikan tarif pada tahun 2016 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148 Tahun 2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (untuk selanjutnya disebut PMK No 148 Tahun 2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam). PMK tersebut melahirkan peraturan pelaksana yang berisikan tarif UWTO yang baru yaitu Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (untuk selanjutnya disebut Perka BP Batam No 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam). Kenaikan tarif UWTO tersebut diindikasikan tidak sesuai dengan perundang - undangan yang berlaku.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang diartikan sebagai metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Sumber hukum primer yang menjadi bahan penelitian terdiri dari UUPA, UU Tentang PNB, Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, PMK No 148 Tahun

2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Perka BP Batam No 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam serta peraturan lain yang terkait. Sumber hukum sekunder terdiri dari buku - buku dan artikel - artikel dalam web yang berkaitan dengan penelitian ini. Sumber hukum tersier terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Tesaurus.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini: 1) Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan di kota Batam merupakan tindakan diskresi atau tindakan pembenaran berdasarkan asas *superior derogat legi inferior* dari Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam terhadap perundang - undangan yang berlaku yang memiliki kedudukan lebih tinggi seperti UUPA dan PP No 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah yang didalamnya mengatur pemberian Hak Guna Bangunan sebagai salah satu hak atas tanah yang dapat diberikan di atas Hak Pengelolaan. 2) Kenaikan tarif UWTO yang diatur dalam PMK No 148 Tahun 2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam ini sesuai dengan perundang - undangan yang berlaku yang membagi hak antara yang berwenang memungut UWTO ada pada BP Batam sedangkan wewenang untuk menaikkan dan menentukan tarif UWTO ada pada Menteri Keuangan.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan, UWTO

KATA PENGANTAR

Pertama - tama penulis ingin mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yesus atas segala pertolongan, kekuatan, dan kasih-Nya yang luar biasa, sehingga skripsi dengan judul **“SINKRONISASI PENGATURAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN DAN KENAIKAN TARIF UWTO DI KOTA BATAM”** ini dapat terealisasi tepat waktu. Skripsi ini telah melalui berbagai tahap mulai dari seminar penulisan hukum pada tanggal 19 Januari 2017, masa penulisan, bimbingan, samapi akhirnya saat sidang pada tanggal 11 Desember 2017.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini sangat sederhana dan jauh dari sempurna, masih banyak terdapat kekurangan dan ketidaksempurnaan. Hal ini tidak terlepas dari keterbatasan kemampuan penulis sendiri. Oleh karenanya, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini.

Penulis menyadari skripsi ini terwujud berkat semua pihak yang telah mendukung penulis selama ini, terutama pada saat penulis menempuh pendidikan hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus, yang telah memberikan dukungan, berkat, roh kudus yang tidak pernah berkesudahan untuk saya dan orang – orang yang saya cintai sehingga saya memiliki kesempatan untuk bisa menimba ilmu setinggi ini sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dan dapat menuntaskan gelar Sarjana di Universitas Katolik Parahyangan.
2. Keluarga (Mama, Papa, Seluruh keluarga dari pihak Mama dan Papa). Terima kasih untuk semua nasihat, bimbingan, kesabaran, doa yang tidak pernah terputus hingga skripsi ini terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Kalian keluarga terbaik yang saya miliki dalam kehidupan saya. Tuhan Yesus memberkati kalian semua selalu.

3. Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.HUM. selaku dosen pembimbing saya dalam menyelesaikan skripsi. Saya berterima kasih banyak atas kesabaran, kebaikan dan waktu yang telah Bapak luangkan untuk membimbing saya dalam menyusun skripsi ini. Bapak juga baik dalam membagi bahas bacaan yang sangat berguna bagi penyusunan skripsi saya. Kalau ada kata yang lebih dari ucapan terima kasih, kata itulah yang pantas untuk Bapak dapatkan. Tuhan Yesus memberkati Bapak selalu.
4. Ibu Dr. W.M. Herry Susilowati, S.H., M.HUM. selalu dosen penguji saya pada saat sidang penulisan hukum. Saya berterima kasih atas pertanyaan - pertanyaan yang membantu saya untuk lebih melengkapi kekurangan dalam penulisan hukum saya yang sebelumnya kurang saya sadari. Tuhan Yesus memberkati Ibu selalu.
5. Ibu Stella Delarosa, S.H., S.E., M.Kn. selaku dosen pembimbing saya dalam penulisan proposal penulisan hukum. Saya berterima kasih banyak atas bimbingan dan arahnya sehingga proposal penulisan hukum saya dapat tersusun berdasarkan harapan bersama dan atas bimbingannya dalam melewati seminar penulisan hukum, Tuhan Yesus memberkati Ibu selalu.
6. Seluruh staf pengajar FH UNPAR yang tak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih atas ilmu yang diberikan kepada penulis selama menempuh studi di FH UNPAR ini. Tuhan Yesus memberkati kalam semua.
7. Pegawai administrasi FH UNPAR dan bapak - bapak pekarya FH UNPAR, terima kasih atas bantuannya selama saya menempuh studi disini. Tuhan Yesus memberkati.
8. Daniel Pardede, terima kasih buat segala doa, dukungan, pengertian, kesabaran, perhatian dan cinta. Tuhan memberkati selalu.
9. Phoebe, Yuni dan Regina, terima kasih doa, motifasi, penyemat dan bantuan yang diberikan kepada saya selama sebelum hingga proses penulisan skripsi ini. Tuhan memberkati kalian sahabat terbaik.

10. Saras, Novi, Devina, Lutfi, terima kasih atas bantuan dan dukungannya sesama mahasiswa bimbingan Pak Joni. Tuhan Yesus memberkati kita dan sukses selalu buat kita semua.
11. Hendrik, terima kasih atas bantuan, dukungan dan doa selaku sesama daerah asal. Tuhan memberkati selalu.
12. Steffany Alaya dan Desy Mariana, terima kasih atas dukungan, doa, dan motifasi. Tuhan Yesus memberkati.
13. Tan Viviana, terima kasih sudah mendukung dan memotifasi untuk cepat menyelesaikan skripsi agar cepat balik ke Batam sama - sama pas liburan. Tuhan Yesus memberkati.
14. Ronaldo, Mario, Haga, Gratia, Clara, Joshua terima kasih sudah menjadi sepupu hebat yang selalu memotifasi, mendukung agar cepat terselesainya skripsi ini. Tuhan Yesus memberkati
15. Adelia Gerchikova, terima kasih atas doa, dukungan, penghiburan ditengah - tengah merasa males menyelesaikan skripsi ini. Tuhan Yesus memberkati.
16. Gladisja, terima kasih sudah menjadi teman cerita baru beberapa bulan ini. Tuhan Yesus memberkati.

Akhir kata semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan serta memperkaya perkembangan dunia hukum di Indonesia.

Bandung, 19 Desember 2017

Katarina Julia Ginting
2013200050

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	9
C. Maksud dan Tujuan Penelitian	10
D. Metode Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan	13
BAB II ASPEK YURIDIS TENTANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN	 15
2.1. Sumber Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan	 16
2.2. Hak Guna Bangunan	17
2.2.1. Pengertian Hak Guna Bangunan	18
2.2.2. Terjadinya Hak Guna Bangunan	19
2.2.3. Alas Hak Guna Bangunan	20
2.2.4. Subyek Hak Guna Bangunan	22
2.2.5. Hak Dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan	 23
2.2.6. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	24
2.2.7. Beralihnya Hak Guna Bangunan	26
2.2.8. Hapusnya Hak Guna Bangunan	27
2.3. Hak Pengelolaan	29
2.3.1. Definisi Yuridis Hak Pengelolaan	29

2.3.2. Subyek Hak Pengelolaan	31
2.3.3. Terjadinya Hak Pengelolaan	32
2.3.4. Kewenangan Subyek Pemegang Hak Pengelolaan	33
2.3.5. Tata Cara Permohonan Dan Pemberian Hak Pengelolaan	34
2.3.6. Pemberian Hak Atas Tanah Di Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan	36
2.4. Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan	37
2.4.1. Terjadinya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan	37
2.4.2. Isi Perjanjian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan	39
2.4.3. Tata Cara Perpanjangan Jangka Waktu Dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan	41
2.5. Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Batam	42
2.5.1. Sejarah Singkat Pertanahan Kota Batam	42
2.5.2. Penguasaan Tanah Di Kota Batam	43
2.5.3. Arah Tujuan Pengembangan Tanah Di Kota Batam	46
2.5.4. Kebijakan Pemerintah Daerah Mengenai Penguasaan Atas Tanah Di Kota Batam	47
2.5.5. Para Pihak Dalam Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Batam	48
2.5.6. Prosedur Pengajuan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Lahan Di Kota Batam	49
2.5.7. Prosedur Perpanjangan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Batam	53
2.5.8. Kewajiban Yang Timbul Akibat Pemberian Hak Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Batam	56

BAB III	UANG WAJIB TAHUNAN OTORITA BATAM ATAS PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN DI KOTA BATAM	58
	3.1. Pengertian Uang Wajib Tahunan Otorita	58
	3.2. Dasar Hukum Uang Wajib Tahunan Otorita	60
	3.3. Terjadinya Uang Wajib Tahunan Otorita	67
	3.4. Alas Tanah Bagi Terjadinya Uang Wajib Tahunan Otorita	68
	3.5. Jangka Waktu Uang Wajib Tahunan Otorita	69
	3.6. Syarat Perpanjangan Uang Wajib Tahunan Otorita	70
	3.7. Hapusnya Kewajiban Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita	71
	3.8. Besarnya Tarif Uang Wajib Tahunan Otorita	73
BAB IV	SINKRONISASI PENGATURAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN DAN KENAIKAN TARIF UWTO DI KOTA BATAM	83
	4.1. Kesesuaian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Batam Dengan Perundang - Undangan Yang Berlaku	84
	4.2. Kesesuaian Kenaikan Tarif UWTO Dalam PMK No 148 Tahun 2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Dan Perka No 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Dengan Perundang - undangan Yang Berlaku	115

BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	127
5.1.	Kesimpulan	127
5.1.1.	Kesesuaian Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Batam Berdasarkan Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam Dengan Perundang - undangan Yang Berlaku	128
5.1.2.	Kesesuaian Kenaikan Tarif UWTO Dalam PMK No 148 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Dan Perka No 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam	131
5.2.	Saran	132
	DAFTAR PUSTAKA	135

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penulisan hukum ini disusun karena penulis merasa tertarik untuk mengangkat permasalahan hukum mengenai hak pengelolaan lahan yang dimiliki oleh Badan Penguasaan Batam (BP Batam) di kota Batam terutama hak guna bangunan di atas hak pengelolaan lahan terkait apakah bertentangan atau tidak dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan perundang - undangan lain yang berlaku, serta dengan adanya hak guna bangunan di atas hak pengelolaan lahan menimbulkan kewajiban bagi pemegang hak guna bangunan tersebut untuk membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) yang semula diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, yang kemudian mengalami kenaikan tarif UWTO yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK-05/2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dengan peraturan pelaksanaanya Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, yang kemudian menurut penulis diindikasikan adanya ketidak selarasan kenaikan tarif UWTO dengan perundang - undangan yang berlaku.

Dengan adanya indikasi permasalahan seperti yang diuraikan di atas, maka latar belakang penulisan hukum ini dimulai dari pengertian tanah secara singkat lalu dilanjutkan ke penjelasan terkait indikasi permasalahan yang diangkat. Tanah merupakan salah satu hal yang utama dalam keberlangsungan hidup manusia, karena di atas tanahlah manusia melakukan berbagai aktifitas hidupnya seperti bertempat tinggal. Demikian pula di Indonesia, tanah memiliki arti yang penting

bagi keberlangsungan hidup manusia dan menyangkut harkat hidup masyarakat luas. Berdasarkan pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut sebagai UUD 1945) Presiden Indonesia memegang kekuasaan pemerintahan tertinggi berdasarkan Undang - Undang Dasar. Dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Dengan adanya pasal tersebut, maka menjadi salah satu alasan Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi terhadap hak menguasai bumi, air dan kekayaan alam yang dikandung di dalamnya untuk membentuk Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA), salah satu pasal yang menunjukkan relevansi tersebut terdapat pasal 2 UUPA.¹ UUPA sendiri merupakan perangkat hukum yang mengatur hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah dan hubungan hukum mengenai bidang pertanahan (hukum agraria) antara pemerintah dan masyarakat yang dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan dan kesejahteraan umum rakyat Indonesia.

Dalam pasal 4 UUPA menjelaskan bahwa dengan adanya hak menguasai dari Negara maka terdapat pula hak - hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh subyek hukum di Indonesia baik bagi Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA) serta baik sendiri maupun bersama - sama dengan orang lain serta badan - badan hukum. Dalam pasal 16 juncto pasal 53 UUPA terdapat hak - hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subyek hukum di

¹ Pasal 2 UUPA berbunyi : “ (1) Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagaimana organisasi kekuasaan seluruh rakyat. ; (2) Hak menguasai dari negara tersebut dalam ayat 1 pada pasal ini memberi wewenang untuk : a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. ; (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.”

Indonesia, adapun hak - hak atas tanah tersebut seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang - undang serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53 UUPA. Pada skripsi ini yang akan dibahas adalah mengenai hak guna bangunan di atas hak pengelolaan lahan.

Pengertian yuridis mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) terdapat dalam pasal 35 UUPA yang berbunyi:

“(1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan - bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

(3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.”

Sementara mengenai pengertian yuridis mengenai Hak Pengelolaan (HPL) tidak diatur secara langsung di dalam UUPA, hal ini dikarenakan HPL merupakan hak atas tanah yang berkembang sesuai perkembangan suatu daerah.

Dengan adanya hak - hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA (khususnya mengenai HGB dan HPL), maka diperlukan adanya pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah demi terwujudnya kepastian hukum di bidang pertanahan, pengaturan tersebut terdapat pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1966 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PP No 40 Tahun 1966 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah). Pada pasal 21 PP No 40 Tahun 1966 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah berbunyi “Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah : a. Tanah Negara; b. Tanah Hak Pengelolaan; c. Tanah Hak Milik.” Pada skripsi ini akan membahas mengenai HGB di atas HPL. Pada pasal 22 PP ayat (2) No 40 Tahun 1966 menyatakan bahwa HGB di atas tanah HPL diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh

Menteri atau pejabat yang di tunjuk berdasarkan usul pemegang HPL. Selain itu, pada PP No 40 Tahun 1996 inilah terdapat definisi yuridis mengenai HPL yaitu pada Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 yang berbunyi “ (...) Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dapat dipunyai dengan sesuat hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan pada di atas Negara dapat memberika tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan - badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing - masing (pasal 2 ayat 4).”

Untuk melaksanakan ketentuan pemberian hak atas tanah (dalam hal ini atas HGB di atas HPL) maka dilihat juga pada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Dan Hak Pengelolaan (untuk selanjutnya disebut sebagai PerMen Agraria No 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Dan Hak Pengelolaan). Dalam Peraturan Menteri Agraria ini juga memuat definisi yuridis mengenai HPL pada pasal 1 ayat (3) yang berbunyi “Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”. Pada pasal 4 ayat (2) PerMen Agraria No 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Dan Hak Pengelolaan juga berbunyi “Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan. Pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.”, yang berarti hak atas tanah (dalam hal ini HGB) di atas HPL baru bisa diperoleh jika sudah mendapat persetujuan tertulis dari pemegang HPL.

Dalam PerMen Agraria No 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Dan Hak Pengelolaan ini juga mengatur mengenai siapa saja atau pihak mana saja yang dapat memperoleh HPL dari negara, adapun pihak - pihak tersebut seperti yang tercantum pada pasal 67

Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Dan Hak Pengelolaan yang berbunyi “Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada : a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah; b. Badan Usaha Milik Negara; c. Badan Usaha Milik Daerah; d. PT. Persero; e. Badan Otorita; f. Badan - badan hukum Pemerintah lainnya.”, dalam hal ini yang berkaitan dengan skripsi adalah HPL yang diberikan kepada Badan Otorita.

Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah yang dimiliki pemegang HPL (dalam hal ini Badan Otorita) itu kepada pihak ketiga harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak tersebut yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku². Terhadap HGB di atas tanah HPL jika ingin dilakukan peralihan harus terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari pemegang HPL. Apabila jangka waktu sebagai pemegang HGB di atas HPL telah habis, maka para pemegang HGB di atas HPL memiliki kewajiban untuk menyerahkan kembali tanah tersebut kepada negara atau pemegang HPL, pengembalian tersebut disertai sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota yang bersangkutan.

Seperti uraian di atas, dalam hal ini pada salah satu kota di Indonesia yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau yaitu kota Batam, dalam pembentukannya semula diperuntukan menjadi lingkungan daerah kerja industri berdasarkan pasal 1 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam (untuk selanjutnya disebut sebagai Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam). Dengan adanya Keppres No 41 Tahun 1973 ini terbentuklah Badan Otorita Batam (BOB). BOB ini mendapat hak pengelolaan lahan atas seluruh wilayah di Batam berdasarkan pasal 6 ayat (2) huruf a Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam yang selanjutnya dengan adanya HPL tersebut akan dipergunakan untuk keperluan

² Murad Rusmadi, *Administrasi Pertahanan Pelaksanaan Hukumpertanahan Dalam Praktek* (Edisi Revisi), Mandar Maju, Bandung, 2013

bangunan - bangunan, usaha - usaha dan fasilitas - fasilitas (seperti prasarana) yang berkaitan dengan pembangunan kota Batam.³

BOB yang memperoleh hak pengelolaan lahan dapat menyerahkan bagian - bagian atas tanah tersebut kepada pihak ketiga, dalam hal ini pemohon alokasi tanah dalam bentuk penyerahan hak pakai seperti yang terdapat pada pasal 6 ayat (2) huruf b Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam.⁴ Pada kenyataannya di Batam, terhadap hak atas tanah yang dapat diberikan di atas tanah hak pengelolaan bukan hanya hak pakai melainkan hak guna bangunan juga dapat diberikan di atas tanah hak pengelolaan di kota Batam. Setelah melakukan penyerahan HGB terhadap pemohon alokasi, BOB mengeluarkan kewajiban bagi para pemegang alokasi tanah (dalam hal ini HGB) untuk taat dan patuh menunaikan kewajiban pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO Batam) sesuai dengan bunyi pasal 6 ayat (2) huruf b nomor 4 yaitu “menerima uang pemasukan / ganti rugi dan uang wajib tahunan.”

Kebijakan mengenai kewajiban pembayaran UWTO ini dikeluarkan oleh Ketua BP Batam yang tercantum dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri di Pulau Batam Nomor 20/KPTS/KA/L/VII/2007 Tentang Pembayaran UWTO Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah HPL OPDIPB (untuk selanjutnya disebut sebagai Keputusan Ketua Otorita Batam Tentang UWTO). Penghitungan tarif UWTO berbeda untuk setiap jenis peruntukan HGB dan lokasi-lokasi jalan tempat peruntukan HGB di kota Batam. Jenis Peruntukan HGB yang diwajibkan membayar UWTO adalah perumahan, industri, komersial, rumah ibadah, rumah sosial, rumah sakit, kantor pemerintahan. Sebagai salah satu

³ Pasal 6 ayat (1) dan (2) huruf b Keppres No 41 Tahun 1973 berbunyi “(1) Peruntukan dan penggunaan tanah di Daerah Industri Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha - usaha dan fasilitas - fasilitas lainnya, yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan pulau Batam, didasarkan atas suatu rencana tata-guna tanah dalam rangka pembangunan Pulau Batam menjadi daerah Industri; (2) Hal - hal yang bersangkutan dengan pengurusan tanah di daerah industri pulau Batam dalam rangka ketentuan tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku dibidang agraria, dengan ketentuan sebagai berikut :

⁴ Halomoan Panjaitan, *Kumpulan Skematis Peraturan Pertanahan Dan Hak Pengelolaan Di Pulau Batam*, Badan Penguasaan Batam, Batam, 2014

contohnya ada perbedaan jumlah UWTO yang harus dibayarkan adalah peruntukan HGB untuk perumahan di Nagoya sebesar Rp 51.000,00 per meter, sedangkan di Batam Center sebesar Rp 46.500,00.⁵

BOB inipun sudah mengalami perubahan nama menjadi Badan Penguasaan Batam (BP Batam) sejak tahun 2007 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (untuk selanjutnya disebut sebagai PP No 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam) pada pasal 3 ayat (1) juncto pasal 4 ayat (1).⁶ Perubahan nama dari BOB menjadi BP Batam ini tidak mengakibatkan berubahnya wewenang dan tugas yang dimilikinya, maka selanjutnya istilah yang digunakan adalah BP Batam. Perlu diketahui bahwa Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam ini sudah mengalami 5 (lima) kali perubahan, dengan perubahan terakhir yaitu Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2005 Tentang Perubahan Kelima Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, sekalipun ada perubahan terhadap beberapa pasal terhadap Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam tetapi tidak menyinggung pasal - pasal yang telah berkaitan dan telah disebut di dalam latar belakang ini dan Keppres No 41 Tahun 1973 ini masih berlaku sampai saat ini.

Pada tahun 1983 barulah diselenggarakan pembentukan kotamadya di pulau Batam sebagai akibat kemajuan dan perkembangan Batam sebagai daerah industri yang mengakibatkan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang tinggal dan menetap di pulau Batam. Pembentukan kotamadya di pulau Batam ini pada saat itu disesuaikan dengan Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 5

⁵ Batam News, <http://batamnews.co.id/berita-16923-ini-perbandingan-tarif-uwto-lama-dan-baru-di-batam.html> (diakses pada tanggal 23 Februari 2017 pukul 18.00)

⁶ Pasal 3 ayat (1) PP Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam berbunyi "Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, sesuai dengan peraturan perundang - undangan."

Pasal 4 ayat (1) PP Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam berbunyi "Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di bawah Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang - undangan."

Tahun 1974 Tentang Pokok - Pokok Pemerintahan Daerah (untuk selanjutnya disebut sebagai UU No 5 Tahun 1974 Tentang Pokok - Pokok Pemerintahan Daerah. UU No 5 Tahun 1974 Tentang Pokok - Pokok Pemerintahan Daerah ini sudah mengalami beberapa kali perubahan, adapun perubahan terakhirnya yaitu Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (untuk selanjutnya disebut sebagai UU No 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah) juncto Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (undang - undang ini beserta perubahannya selanjutnya disebut sebagai UU Pemda).

Pada pasal 1 huruf c UU No 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah mengatur mengenai otonomi daerah yang merupakan hak, wewenang dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri rumah tangganya sesuai peraturan perundang - undangan yang berlaku. Maka berdasarkan uraian di atas dibentuklah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1983 Tentang Pembentukan Kotamadya Batam Di Wilayah Provinsi Daerah Tingkat I Riau (untuk selanjutnya disebut PP No 34 Tahun 1983 Tentang Pembentukan Kotamadya Batam Di Wilayah Provinsi Daerah Tingkat I Riau) menitik beratkan terbentuknya pemerintahan daerah di Batam. Batam sendiri saat ini memiliki 2 (dua) jenis pemerintahan daerah, yaitu Pemerintah Kota Batam (Pemkot Batam) dan Badan Penguasaan Batam (Badan Otorita Batam). Pemerintah Kota Batam berperan untuk mengurus segala administrasi kependudukan dan catatan sipil maupun sumber daya manusia serta perizinan seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Usaha Lokal (SIUP), sedangkan Badan Penguasaan Batam yang dulu dikenal sebagai Badan Otorita Batam berperan untuk mengatur tata kelola lahan dan investasi di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)⁷. Sehingga sampai saat ini kota Batam memiliki dualisme sistem pemerintahan daerah yaitu antara BP Batam dan Pemkot Batam.

⁷ Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) adalah kawasan dengan batas tertentu yang tercakup dalam daerah atau wilayah untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu

Pada tahun 2016, tarif UWTO di kota Batam yang semula diatur dalam Keputusan Ketua Otorita Batam Tentang UWTO, resmi dinaikan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK-05/2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (untuk selanjutnya disebut sebagai PMK No 148 Tahun 2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam). PMK Nomor 148 Tahun 2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam ini selanjutnya melahirkan peraturan pelaksanaannya terkait tarif baru UWTO kota Batam yang dinaikan oleh Menteri Keuangan. Peraturan Pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (untuk selanjutnya disebut sebagai Perka BP Batam No 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam).

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka dapat diindikasikan adanya ketidaksiharan antara pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan lahan di kota Batam dengan UUPA mengingat pada Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam menyatakan hanya hak pakai yang dapat diberikan di atas tanah hak pengelolaan kota Batam, serta ada indikasi ketidaksiharan pengaturan kenaikan tarif UWTO yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan melalui PMK No 148 Tahun 2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dan peraturan pelaksanaannya yaitu Perka BP Batam No 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dengan perundang - undangan yang berlaku terkait kepastian hukum mengenai siapa yang berhak memungut dan / atau menerima UWTO dan siapa yang berhak melakukan kenaikan tarif UWTO di kota Batam. Atas dua indikasi ketidaksiharan di atas

bagi masyarakat kota Batam, diajukanlah judul proposal ini mengenai *“Sinkronisasi Pengaturan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dan Kenaikan Tarif UWTO Di Kota Batam”*

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka identifikasi masalah yang diangkat adalah :

1. Bagaimana kesesuaian mengenai Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang diatur dalam Keppres No 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam dengan Perundang - undangan yang berlaku ?
2. Bagaimana kesesuaian kenaikan tarif UWTO di dalam PMK Nomor 148 Tahun 2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dan Perka No 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dengan Perundang - undangan yang berlaku ?

C. Maksud dan Tujuan Penelitian

Penulis hendak melakukan penelitian hukum ini untuk menganalisis permasalahan mengenai status HGB di atas HPL yang dimiliki oleh Badan Penguasaan Batam (BP Batam) di kota Batam apakah bertentangan atau tidak dengan UUPA dan pengaturan mengenai kenaikan tarif Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO Batam) terkait sinkronisasi vertikal antara peraturan perundang - undangan yang lebih rendah dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi terkait dengan permasalahan yang diangkat ini. Lebih khususnya adalah untuk berkontribusi memberikan hasil analisa penulis di dalam bidang hukum terkait dengan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan lahan di kota Batam yang dimiliki Badan Pengusahaan Batam dan pengaturan mengenai

kenaikan tarif kewajiban membayar UWTO yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan terhadap bangunan-bangunan yang berdiri di atas hak pengelolaan lahan di kota Batam.

D. Metode Penelitian

Dalam penulisan hukum ini, penulis akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif atau yang sering juga disebut Metode Penelitian Yuridis Dogmatis adalah metode penelitian yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematik hukum, sinkronisasi hukum vertikal dan horizontal.⁸ Dengan metode penelitian yuridis normatif yang akan digunakan serta berbagai bahan hukum di atas maka penelitian ini akan berbentuk penelitian analisis deskriptif. Pertama-tama, dengan cara analisis deskriptif ini maka diperlukan pendekatan terhadap penelitian yang akan peneliti lakukan ini. Penelitian yang dimaksud adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini menekankan kepada telaah lebih mendalam atas ketentuan-ketentuan yang tertulis dalam sebuah peraturan perundang-undangan.⁹

Di dalam penelitian hukum ini, penulisan akan menggunakan bahan hukum primer dan bahan sekunder, adapun bahan primer tersebut merujuk kepada : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;¹⁰ Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1973 Tentang Pajak Penghasilan;¹¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah;¹² Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;¹³ Undang - Undang

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative 14* (Cetakan IV), Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia Group, Bandung, Hlm 142.

¹⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹¹ Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1973 Tentang Pajak Penghasilan

¹² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah

¹³ Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak

Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1973 Tentang Pajak Penghasilan¹⁴ Undang - Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan,¹⁵ Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;¹⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1983 Tentang Pembentukan Kotamadya Batam Di Wilayah Provinsi Daerah Tingkat I Riau;¹⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam;¹⁸ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan - Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan;¹⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;²⁰ Peraturan Pemerintah No 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan;²¹ Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan - Ketentuan Tentang Kebijakan Pelaksanaan Selanjutnya;²² Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;²³

¹⁴ Undang -Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1973 Tentang Pajak Penghasilan

¹⁵ Undang - Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan

¹⁶ Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

¹⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1983 Tentang Pembentukan Kotamadya Batam Di Wilayah Provinsi Daerah Tingkat I Riau

¹⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam

¹⁹ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan - Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

²¹ Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan

²² Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan - Ketentuan Tentang Kebijakan Pelaksanaan Selanjutnya

²³ Peraturan Menteri Agraria 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 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;²⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK-05/2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam;²⁵ Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam;²⁶ Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 Tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam;²⁷ Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 20/KPTS/KA/L/VII/2007 Tentang Pembayaran UWTO Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah HPL OPDIPB;²⁸. Bahan sekunder merujuk kepada jurnal - jurnal yang terkait permasalahan yang diangkat, buku - buku dan artikel - artikel terkait permasalahan yang diangkat.

F. Sistematika Penulisan Hukum

Dalam penelitian yang akan dilakukan oleh penulis, hasil dari penelitian tersebut akan dibuat dalam bentuk laporan. Penulis berencana membuat laporan penelitian hukum yang penulis lakukan dalam bentuk skripsi dengan perencanaan sebagai berikut :

Dalam Bab I tentang Pendahuluan, penulis akan menguraikan mengenai latar belakang mengapa memilih permasalahan yang diangkat berdasarkan judul skripsi ini, identifikasi masalah, maksud dan tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

²⁴ Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

²⁵ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK-05/2016 Tentang Tarif Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam

²⁶ Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam

²⁷ Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 Tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam

²⁸ Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 20/KPTS/KA/L/VII/2007 Tentang Pembayaran UWTO Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah HPL OPDIPB

Dalam Bab II tentang Aspek Yuridis Tentang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak pengelolaan, penulis akan menjelaskan tinjauan pustaka mengenai aspek yuridis hak guna bangunan, hak pengelolaan lahan dan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan lahan secara umum dan secara khusus dalam hal ini pada kota Batam.

Dalam Bab III tentang Uang Wajib Tahunan Otorita Batam Atas Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan, penulis ini akan menjelaskan mengenai pengertian dan dasar hukum uang wajib tahunan, pihak - pihak yang berhak memberlakukan kewajiban pembayaran uang wajib tahunan, pengaturan mengenai kewajiban membayar uang wajib tahunan terhadap hak guna bangunan di atas hak pengelolaan lahan.

Dalam Bab IV tentang Tinjauan Yuridis Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Lahan Di Kota Batam, penulis akan menganalisis berdasarkan perundang - undangan yang ada mengenai kesesuai hak guna bangunan di atas hak pengelolaan di kota Batam dengan perundang - undangan yang berlaku dan kenaikan tarif uwto di kota Batam dengan UU Pemda. Hasil dari analisis akan dipergunakan oleh penulis untuk menjawab permasalahan hukum pada bagian identifikasi masalah sebagaimana dijabarkan pada bab I.

Dalam Bab V tentang Kesimpulan dan Saran, ini akan menjadi bagian terakhir dari hasil penelitian dan penulisan hukum yang dilakukan oleh penulis yang akan diberisi kesimpulan dan saran mengenai permasalahan yang diangkat dalam penulisan hukum ini.