



**PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK PENGELOLAAN DALAM KAITANNYA DENGAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB)**

(Studi Kasus Pada Tanah Bekas Kawasan Hotel Indonesia)

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**Dian Andiani
B4B 008 057**

**PEMBIMBING :
NUR ADHIM, S.H., M.H.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2010

**PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK PENGELOLAAN DALAM KAITANNYA DENGAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB)**

(Studi Kasus Pada Tanah Bekas Kawasan Hotel Indonesia)

Disusun Oleh :

Dian Andiani

B4B 008 057

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 19 Juni 2010

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Pembimbing,

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

NUR ADHIM, S.H., M.H.
NIP : 19540624.198203.1.001

H. Kashadi, S.H., M.H.
NIP. 19640420.199003.1.002

**~~PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK PENGELOLAAN DALAM KAITANNYA DENGAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB)~~**

~~(Studi Kasus Pada Tanah Bekas Kawasan Hotel Indonesia)~~

~~Disusun Oleh :~~

**~~Dian Andiani
B4B-008-057~~**

~~Disusun~~

**~~Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan~~**

~~Pembimbing,~~

~~NUR ADHIM, S.H., M.H.~~
~~NIP. 19640420.199003.1.002~~

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini Nama **DIAN ANDIANI**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi/Lembaga Pendidikan manapun.
Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebut sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. **Tidak keberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya..

Semarang, 17 Juni 2010

Yang Menyatakan,

DIAN ANDIANI

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena dengan segala limpahan rahmat dan karuniaNya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penelitian tesis ini dengan judul : PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK PENGELOLAAN DALAM KAITANNYA DENGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) (Studi Kasus Pada Tanah Bekas Kawasan Hotel Indonesia), sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari penulisan tesis ini, masih banyak kekurangannya. Hal ini tentunya karena keterbatasan waktu dan kemampuan yang dimiliki. Dengan itu penulis berterima kasih sekiranya ada kritikan, saran yang membangun dan bermanfaat bagi penyempurnaan tesis ini. Selama penyelesaian penulisan tesis ini, penulis sangat banyak memperoleh bantuan dari orang-orang terdekat dan rekan-rekan penulis. Oleh karena itu sudah selayaknya penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med, Sp.And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA, PhD. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberikan kesempatan, kepercayaan dan dorongan dalam kedisiplinan dan kejujuran ilmiah.
5. Bapak Prof. Dr. Budi, Santoso, S.H., M.S. selaku Sekretaris I, Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

6. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris II, Bidang Administrasi Umum dan Keuangan, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Bapak Nur Adhim, S.H. M.H. selaku Pembimbing tesis yang telah membimbing penulis dalam penyelesaian tesis ini.
8. Bapak A. Kusbiyandono, S.H, M.Hum. selaku Dosen Wali Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
9. Para Guru Besar, Bapak dan Ibu Dosen, pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberi bimbingan dan berbagi ilmu kepada penulis.
10. Para Bapak/Ibu bagian Pengajaran, pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
11. Direksi PT. Hotel Indonesia Natour, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian atas kasus yang timbul akibat pelaksanaan Perjanjian BOT.
12. Direksi PT. Grand Indonesia, yang telah begitu banyak memberi dukungan, waktu dan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian sehingga dapat menyelesaikan Studi Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
13. Notaris Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si. yang telah mendukung dan membantu memberikan informasi dan masukannya dalam penyusunan tesis ini.
14. Semua pihak yang turut memberikan dukungan dan bantuannya yang tidak mungkin dicantumkan namanya satu persatu, penulis haturkan terima kasih.

Semoga segala bimbingan, pengarahan, petunjuk maupun dukungan baik moril maupun materil yang telah diberikan kepada penulis akan mendapatkan balasan dari Allah SWT. Amin.

Semarang, 17 Juni 2010

Penulis,

DIAN ANDIANI

ABSTRAK

Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pengelolaan
Dalam Kaitannya Dengan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
(Studi kasus pada tanah bekas Kawasan Hotel Indonesia)

Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pengelolaan Dalam Kaitannya Dengan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Studi kasus pada tanah bekas Kawasan Hotel Indonesia) merupakan proses perubahan yang timbul sebagai akibat dari Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built, Operate, Transfer* (Perjanjian BOT)) antara PT. Hotel Indonesia Natour dengan PT. *Grand* Indonesia. Sebagai akibat dari dilaksanakannya Perjanjian BOT, status tanah dari obyek BOT harus disesuaikan status haknya yang semula HGB atas nama PT. HIN dirubah menjadi HPL atas nama PT. HIN. Terdapat perbedaan interpretasi atas "substansi" peristiwa antara PT. HIN selaku Wajib Pajak dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Direktorat Jenderal Pajak dan Kantor Pelayanan PBB mengenai obyek yang dikenakan BPHTB yang dipermasalahkan oleh PT. HIN, dimana Direktorat Jenderal Pajak dan Kantor Pelayanan PBB beranggapan bahwa obyek tersebut terhutang BPHTB sedangkan menurut BPN tidak terhutang BPHTB sehingga diterbitkan Surat Tagihan BPHTB ("STB"), yang mewajibkan PT. HIN untuk membayar BPHTB.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah Untuk mengetahui pelaksanaan perubahan status HGB menjadi HPL dalam kaitannya dengan BPHTB sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian BOT serta akibat hukum yang timbul atas status kepemilikan tanah setelah dilakukannya konversi hak dari HGB menjadi HPL dan perubahan status hak dari HPL menjadi HGB di atas HPL dan upaya hukum yang ditempuh apabila terjadi perbedaan penafsiran dan pelaksanaan UU BPHTB.

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian tesis ini yaitu metode penelitian *yuridis empiris* dan spesifikasi penelitian yang digunakan adalah secara *deskriptif analitis*. Pengumpulan data penelitian menggunakan metode pengumpulan primer dan data sekunder dengan Teknik Analisis *deskriptif kualitatif*.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perubahan HGB menjadi HPL dalam kaitannya dengan BPHTB sebagai pelaksanaan dari Perjanjian BOT memberikan akibat harus dirubahnya status tanah milik PT. HIN sebagai Obyek BOT yang semula HGB atas nama PT. HIN dilepaskan haknya kepada Negara untuk kemudian diajukan menjadi HPL atas nama PT. HIN. Selanjutnya PT. GI selaku penerima hak BOT, dapat mengajukan permohonan HGB atas nama PT. GI di atas HPL atas nama PT. HIN. Akibat hukum perubahan status hak dari HGB menjadi HPL adalah berubahnya status hak atas tanah milik Negara selaku pemegang saham PT. HIN menjadi HPL atas nama PT. HIN. Upaya hukum yang dilakukan oleh PT. HIN atas terjadinya perbedaan interpretasi atas "substansi" peristiwa mengenai pengenaan BPHTB terhadap Obyek BOT, sehingga berakibat diterbitkan Surat Tagihan BPHTB ("STB"), yang mewajibkan PT. HIN untuk membayar BPHTB adalah dengan mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu dan Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua melalui Pengadilan Pajak guna mempertimbangkan kembali penolakan permohonan pembatalan yang diajukan oleh PT. HIN atas diterbitkannya Surat Tagihan BPHTB, karena secara yuridis STB BPHTB menjadi batal demi hukum. Namun ternyata keputusan Pengadilan Pajak adalah menolak permohonan pembatalan atas STB BPHTB yang diajukan oleh PT. HIN tersebut.

Saran yang dapat disampaikan oleh Penulis, kiranya dalam pelaksanaan Perjanjian BOT harus mengkaji lebih dalam segala aspek hukum dan peraturan perundangan terkait dengan pelaksanaan secara hukum maupun perpajakan serta mengkonsultasikannya dengan instansi terkait dengan pelaksanaan Perjanjian. Sehingga tidak mengakibatkan masalah yang lebih rumit di kemudian hari.

Kata kunci: Perolehan Hak, Hak Pengelolaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Modification of Right to Build on a Land (HGB) to be Right of Land Management (HPL) and its correlation to Fee for Acquisition of Rights of Lands and Building (BPHTB)
The Case Study of former Hotel Indonesia's Site

Modification of Right to Build on a Land (HGB) to be Right of Land Management (HPL) and its correlation to Fee for Acquisition of Rights of Lands and Building (BPHTB), The Case Study of former Hotel Indonesia's Site, are modification process that revealed as a result of Build, Operate and Transfer (BOT) Agreement between PT. Hotel Indonesia Natour (HIN) and PT. Grand Indonesia (GI). As a consequence of the BOT Agreement, land status of the BOT's premise need to be adjusted. The Right to Build on Land (HGB) held by PT. HIN then modified to be Right of Land Management (HPL) held by PT. HIN. The land status modification then made dispute of interpretation over substantial issues between PT. HIN as Taxpayer and National Land Authority as one party, and Directorate General of Taxation (DGT) and Land and Building Tax Office (L&BTO) as the other party, where DGT and L&BTO considered PT. HIN is BPHTB liable and then issued BPHTB Collection Letter (STB), that made PT. HIN is compulsory to disburse BPHTB.

This research purposed to (i) understand modification process of HGB to be HPL and its correlation to BPHTB as a legal consequences of land ownership after right modification from HGB to be HPL and modification of the right status from HPL to be HGB over HPL; and (ii) find viable legal effort if there is any dispute of interpretation or implementation Law of Acquisition of Rights of Lands and Building (UU BPHTB).

This research is using empirical judicial approach and analytical descriptive method. The primary and secondary data collection has using descriptive qualitative analysis.

Based on research, it can be concluded that HGB to HPL modification in conjunction to BPHTB as the implementation of BOT Contract, it made PT. HIN have to release its ownership of HGB land status (as BOT Agreement Object) to the State and then submit new application of HPL land status upon HPL land status owned by PT. HIN. The legal effect of HGB to HPL land status owned by PT. HIN. modification is the change of HGB to HPL land status modification is the change of land ownership right of the State (as PT. HIN Shareholder) from HGB to HPL.

Legal effort that conducted by PT. HIN as interpretational dispute of substantial issue happen on imposing BPHTB to BOT Object, that made BPHTB Collection Letter (STB) and made STB issued and made PT. HIN compulsory to pay BPHTB is to submit lawsuit against Chief of L&BTO Jakarta Pusat Satu and Chief of L&BTO Jakarta Pusat Dua through Taxation Court to consider to annul STB, because judicially the STB null and void. But the Taxation Court then decided to refuse PT. HIN submission.

The Author then recommend, in BOT Agreement implementation, all legal and regulation aspects must be scrutinized thoroughly especially on taxation or legal implementation matter and always consider to consult to competent agencies for contract implementation. It has to be done to preempt complication in the future.

Keyword: Right Acquisition, Right of Land Management (HPL), Fee for Acquisition of Rights of Lands and Building (BPHTB)

DAFTAR ISI

Formatted: Font: 12 pt

<u>HALAMAN JUDUL</u>	<u>i</u>
<u>HALAMAN PENGESAHAN</u>	<u>ii</u>
<u>PERNYATAAN</u>	<u>iii</u>
<u>KATA PENGANTAR</u>	<u>iv</u>
<u>ABSTRAK</u>	<u>vi</u>
<u>ABSTRACT</u>	<u>vii</u>
<u>DAFTAR ISI</u>	<u>viii</u>
<u>BAB I : PENDAHULUAN</u>	<u>1</u>
<u>A. Latar Belakang</u>	<u>1</u>
<u>B. Perumusan Masalah</u>	<u>10</u>
<u>C. Tujuan Penelitian</u>	<u>11</u>
<u>D. Manfaat Penelitian</u>	<u>11</u>
<u>E.1. Kerangka Konseptual</u>	<u>12</u>
<u>2. Kerangka Teoritik</u>	<u>14</u>
<u>F. Metode Penelitian</u>	<u>28</u>
<u>1. Pendekatan Masalah</u>	<u>29</u>
<u>2. Spesifikasi Penelitian</u>	<u>30</u>
<u>3. Obyek dan Subyek Penelitian</u>	<u>30</u>
<u>4. Teknik Pengumpulan Data</u>	<u>31</u>
<u>5. Teknik Analisis Data</u>	<u>33</u>
<u>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</u>	<u>34</u>
<u>A. Hak Menguasai Tanah Oleh Negara</u>	<u>34</u>

Formatted: Font: 12 pt

<u>B. Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum</u>	
<u>Tanah Nasional</u>	<u>45</u>
<u>C. Hak Pengelolaan</u>	<u>52</u>
<u>D. Perjanjian BOT</u>	<u>57</u>
1. <u>Pengertian dan Ciri Perjanjian dengan</u>	
<u>Sistem BOT.....</u>	<u>57</u>
2. <u>Investasi dalam bentuk BOT dan Perlakuan</u>	
<u>Pajak Penghasilan BOT</u>	<u>63</u>
<u>E. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan</u>	
<u>(BPHTB)</u>	<u>70</u>
1. <u>Definisi dan Obyek BPHTB</u>	<u>70</u>
2. <u>Pembayaran, Penetapan dan</u>	
<u>Penagihan</u>	<u>79</u>
3. <u>Permohonan Keberatan, Banding,</u>	
<u>Pengurangan dan Pengembalian</u>	
<u>BPHTB</u>	<u>82</u>

Formatted: Font: 12 pt

Formatted: Font: 12 pt

Formatted: Font: 12 pt

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

<u>A. Pelaksanaan pemberian HGB menjadi HPL</u>	
<u>dalam kaitannya dengan BPHTB sebagai</u>	
<u>akibat dari pelaksanaan Perjanjian BOT</u>	<u>89</u>
1. <u>Sekilas tentang Hotel Indonesia</u>	
<u>dan Perkembangannya</u>	<u>89</u>
2. <u>Latar Belakang Kerjasama dengan</u>	
<u>sistem BOT</u>	<u>91</u>

3. <u>Perjanjian Bangun, Guna, Serah (<i>Build, Operate & Transfer</i>/BOT)</u>	93
4. <u>Perubahan Status Tanah sebagai pelaksanaan dari Perjanjian BOT</u>	98
B. <u>Akibat hukum perubahan status hak dari HGB menjadi HPL</u>	101
C. <u>Upaya Hukum Para Pihak Terhadap Perbedaan penafsiran dan pelaksanaan UU BPHTB</u>	109
<u>BAB IV : PENUTUP</u>	138
A. <u>Kesimpulan</u>	138
B. <u>Saran</u>	140

Formatted: Font: 12 pt

Formatted: Font: 12 pt

Formatted: Font: 12 pt

Formatted: Font: 12 pt

Formatted: Font: 12 pt

Formatted: Font: 12 pt

Formatted: Font: 12 pt

Formatted: Font: 12 pt

DAFTAR PUSTAKA**LAMPIRAN****DAFTAR ISI**

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. <u>Latar Belakang</u>	1
B. <u>Perumusan Masalah</u>	10

C.	Tujuan Penelitian	11
D.	Manfaat Penelitian	12
E.1.	Kerangka Konseptual	13
2.	Kerangka Teoritik	15
F.	Metode Penelitian	29
1.	Pendekatan Masalah	29
2.	Spesifikasi Penelitian	30
3.	Obyek dan Subyek Penelitian	31
4.	Teknik Pengumpulan Data	31
5.	Teknik Analisis Data	33

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A.	Hak Menguasai Tanah Oleh Negara	35
B.	Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Tanah Nasional	46
C.	Hak Pengelolaan	54
D.	Perjanjian BOT	59
1.	Pengertian dan Ciri Perjanjian dengan Sistem BOT	59
2.	Investasi dalam bentuk BOT dan Perlakuan Pajak Penghasilan BOT	65
E.	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	72

1. Definisi dan Obyek BPHTB	72
2. Pembayaran, Penetapan dan Penagihan	82
3. Permohonan Keberatan, Banding, Pengurangan dan Pengembalian BPHTB	85

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan pemberian HGB menjadi HPL dalam kaitannya dengan BPHTB sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian BOT	92
1. Sekilas tentang Hotel Indonesia dan Perkembangannya	92
2. Latar Belakang Kerjasama dengan sistem BOT	94
3. Perjanjian Bangun, Guna, Serah (<i>Build, Operate & Transfer</i> /BOT)	96
4. Perubahan Status Tanah sebagai pelaksanaan dari Perjanjian BOT	103
B. Akibat hukum perubahan status hak dari HGB menjadi HPL	108
C. Upaya Hukum Para Pihak Terhadap Perbedaan penafsiran dan pelaksanaan UU BPHTB	116

BAB IV : PENUTUP	146
-------------------------------	-----

A. Kesimpulan	146
B. Saran	148

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dan bangunan merupakan hal yang penting bagi manusia dan menjadi lebih bernilai karena dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum yang memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan. Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum pemilikan tanah dan bangunan, setiap peralihan hak harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur setiap peralihan hak. Sesuai dengan hukum perolehan hak sebagai bukti adanya peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya perolehan hak tersebut harus didaftarkan pada instansi yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan setempat untuk memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau yang lebih dikenal dengan BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan ketentuan UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang kemudian diadakan perubahan dengan UU No. 20 Tahun 2000. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan/dipungut oleh

Pemerintah terhadap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.¹

Dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UUPA”), memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Melalui pendaftaran tanah tersebut akan menghasilkan sertipikat hak yang merupakan surat-surat tanda bukti kepemilikan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dinyatakan bahwa “hak pengelolaan merupakan hak menguasai oleh Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya”. Pengertian ini dapat diartikan bahwa hak pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah, namun hanya merupakan pelimpahan hak menguasai dari Negara.² Hak menguasai dari Negara tersebut berdasarkan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak Pengelolaan dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah. Pemegang hak pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang diberi hak bagi keperluan usahanya, tetapi itu bukan tujuan pemberian

¹ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori & Praktek*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hal 7

² Arie Sukantie Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan* (Jakarta; PT. RajaGrafindo Persada, 2008), hal 49

hak tersebut kepadanya. Tujuan utamanya adalah tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu, pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian kewenangan Negara.

Sehubungan dengan itu, hak pengelolaan pada hakikatnya bukan hak atas tanah, melainkan merupakan “gempilan” hak menguasai oleh Negara.³ Hak pengelolaan misalnya telah diberikan kepada Perum Perumnas dan Otorita Batam. Bagian-bagian tanah hak pengelolaan dapat diberikan kepada pihak lain dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Pemberiannya dilakukan oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang atas usul pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan. Sebagaimana halnya dengan tanah negara, selama dibebani hak-hak atas tanah tersebut, hak pengelolaan yang bersangkutan tetap berlangsung. Setelah jangka waktu hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan berakhir, tanah yang bersangkutan kembali dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan. Hak pengelolaan didaftar dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Namun, sebagai “gempilan” hak menguasai dari Negara, tidak dapat dipindahtangankan. Maka tidak memenuhi syarat untuk dapat dijadikan jaminan utang.⁴

Hotel Indonesia (“HI”) sebagai salah satu hotel yang terkenal di Indonesia, kemegahan HI kian meredup sejalan perkembangan kota Jakarta. Dalam rangka upaya untuk mengembalikan kemegahan hotel tersebut, kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) menawarkan solusi untuk

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djembatan, 2007), hal 277

⁴ Op. Cit., hal 50-51

mengajak mitra strategis baik swasta asing dan lokal. Solusi akhir yang dilakukan adalah dengan melakukan kerjasama dengan pola bangun guna serah (*build, operate and transfer/BOT*).

PT. Grand Indonesia (“PT. GI”) telah ditunjuk untuk melaksanakan pengembangan kawasan Hotel Indonesia dan Hotel Inna Wisata berdasarkan Surat Persetujuan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara dan selanjutnya rencana pengembangan kawasan Hotel Indonesia dan Hotel Inna Wisata dituangkan lebih lanjut dalam suatu Perjanjian Pembangunan, Pemilikan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali Tanah, Gedung & Fasilitas Penunjang (“Perjanjian BOT”).

Dalam pelaksanaan Perjanjian BOT tersebut, PT. GI selaku Penerima Hak BOT telah merenovasi dan mengembangkan kawasan Hotel Indonesia dan Hotel Inna Wisata menjadi kompleks multi-guna dengan nama “Grand Indonesia Shopping Town” yang terdiri dari gedung perkantoran, hotel, apartemen, dan pusat perbelanjaan. Hotel Indonesia sendiri namanya telah disesuaikan menjadi “*Hotel Indonesia – Kempinski*”. Gedung dan fasilitas penunjang tersebut, akan dimiliki serta dikelola sepenuhnya secara komersial oleh PT. GI selaku Penerima Hak BOT sebagai cara pemanfaatan tanah dengan penyerahan penggunaan tanah oleh PT. HIN kepada PT. GI, termasuk dalam hal ini memberikan ijin dan wewenang kepada PT. GI untuk mengajukan permohonan sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan atas Tanah pada instansi yang berwenang dan juga untuk mengajukan permohonan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama PT. GI dengan kewajiban untuk melakukan pembayaran kompensasi tetap kepada PT. HIN, untuk kemudian menyerahkan kembali gedung dan fasilitas

penunjang kepada PT. HIN setelah lewatnya jangka waktu tertentu sesuai Perjanjian BOT.

Sebagai pelaksanaan dari Perjanjian BOT, atas sertipikat tanah milik PT. Hotel Indonesia Natour ("PT. HIN") yaitu Hak Guna Bangunan No. 3494/Menteng dan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 367/Kebon Melati dilepaskan haknya oleh PT. HIN kepada Negara, untuk kemudian dilakukan penghapusan/dicoret status HGB tersebut dari buku tanah dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 84/HPL/BPN/2004 Tanggal 30 September 2004 ("SK BPN"), PT. HIN diberi Hak Pengelolaan yang merupakan perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru, yaitu dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pengelolaan ("HPL") atas nama PT. HIN.

Dalam ketetapan keempat SK BPN tersebut, dinyatakan bahwa *"Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat, Hak Pengelolaam ini harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan ini, dengan melampirkan Surat Keterangan Bebas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayahnya meliputi letak tanah yang dimohon"*. Dengan kata lain, berdasarkan Surat Keputusan tersebut pemberian HPL atas nama PT. HIN tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (bukan merupakan objek BPHTB), sehingga penerima HPL berhak untuk meminta Surat Keterangan Bebas BPHTB yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB yang wilayahnya meliputi letak tanah yang dimohon.

Kemudian melalui surat dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 7 Desember 2004 Nomor : 560.1-2969 kepada Direktur Jenderal Pajak, diberitahukan dan dipertegas kembali oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Direktur Jenderal Pajak melalui suratnya tersebut bahwa *“Perubahan nama Perseroan tidak berakibat perubahan kepemilikan tanah dan selanjutnya pelepasan Hak Guna Bangunan oleh Direktur Utama PT. Hotel Indonesia Natour (Persero) kepada Negara untuk selanjutnya dimohon Hak Pengelolaan tersebut adalah merupakan Konversi Hak. Karenanya Kepala Badan Pertanahan Nasional berpendapat bahwa pemberian HPL kepada PT. HIN tersebut tidak terkena BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf d Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”*.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf d UU BPHTB tersebut, obyek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh: “Orang pribadi/Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.” Lebih lanjut dalam penjelasan pasal tersebut dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah. Sebagai contoh : Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama.

Menurut Marihot Pahala Siahaan, SE, sebagaimana dikutip penulis bahwa konversi hak ini pada dasarnya tidak merupakan peralihan hak atas tanah, karena subyek hukum yang memiliki hak atas tanah tersebut sebelum dilakukan konversi adalah sama dengan subyek hukum setelah dilakukannya

konversi hak Yang berubah adalah jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh subyek hukum tersebut sebagai akibat dari dilakukannya konversi hak. Karena tidak ada peralihan hak maka tidak ada perolehan hak baru akibat konversi hak, sehingga bukan merupakan obyek BPHTB.⁵ Sebagai contoh adalah peningkatan hak yang dilakukan oleh Tuan A yang semula memiliki sebidang tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) yang kemudian meningkatkan status hak atas tanah tersebut menjadi Hak Milik. Pemilik hak atas tanah tersebut masih tetap sama, yaitu Tuan A, hanya saja melalui peningkatan hak tersebut maka Tuan A memiliki tanah dengan Hak Milik, yang merupakan hak terkuat dan terpenuh. Sepanjang konversi hak atas tanah dilakukan tanpa mengubah pemegang hak maka konversi hak atas tanah tersebut bukan merupakan obyek BPHTB.

UU BPHTB juga mengatur bahwa suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan perolehan hak oleh orang pribadi atau badan dengan tidak adanya perubahan nama juga bukan merupakan obyek BPHTB. Salah satu bentuk perbuatan hukum dimaksud adalah perpanjangan hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya hak atas tanah tersebut.

Pengertian konversi ini dalam hukum pada dasarnya adalah merupakan perubahan atau penyesuaian atau bisa dikatakan penggantian yang bertujuan untuk penyeragaman atau unifikasi hukum. Dengan kata lain konversi ini bertujuan mengadakan konstruksi ulang pengaturan hak atas tanah yang diatur oleh hukum sebelumnya diubah disesuaikan dengan hukum yang baru. Hak eigendom yang sebelumnya diatur oleh hukum

⁵ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, Op. Cit., hal 70

perdata barat atau BW (Burgelijke van Wetboek) termasuk disini hak atas tanah adat, sejak berlakunya UUPA, diubah atau disesuaikan dengan undang-undang ini. Berdasarkan hukum konversi hak atas tanah barat dan adat menjadi suatu hak atas tanah yang baru terjadi karena hukum (van rechtwege). Konversi karena hukum baru akan terjadi apabila memenuhi suatu persyaratan tertentu dan dilakukan dengan suatu tindakan hukum berupa suatu penetapan keputusan dari pejabat yang berwenang yang berupa pernyataan penegasan (deklaratur) pernyataan penegasan ini untuk status hukum hak atas tanah dan jenisnya dan terpenuhinya syarat bagi pemegang haknya. Misalnya hak eigendom dikonversi menjadi hak milik. Artinya syarat untuk konversi eigendom menjadi hak milik karena persyaratan subyek dan obyeknya terpenuhi.⁶

Jika dikaitkan dengan definisi BPHTB dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) UU BPHTB, bahwa : *“Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak.”* Selanjutnya bahwa *“Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.”*

Dari perkataan perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut, setidaknya ada 3 hal yang perlu dipahami untuk dapat memahami obyek pajak BPHTB, yaitu perolehan hak; hak atas tanah dan bangunan; dan pengertian tanah dan atau bangunan itu sendiri. Ketiga hal ini harus dilihat sebagai satu kesatuan, untuk menentukan (sebagai alat ukur) apakah suatu

⁶ Boedi Djatmiko HA., *Tinjauan Persoalan Hukum Pemilikan Tanah (Bekas) Eigendom*, (Jakarta : <http://sertifikattanah.blogspot.com/2009/04/html>).

[erolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan obyek BPHTB atau tidak.⁷

Dalam hal ini konversi hak dari HGB atas nama PT. HII menjadi HPL atas nama PT. HIN adalah merupakan obyek yang tidak dikenakan BPHTB (Pasal 3 ayat (1) huruf d UU BPHTB). Pelepasan Hak atas HGB menjadi HPL adalah merupakan konversi hak. Perubahan nama dari HGB PT. HII menjadi HPL PT. HIN dilakukan tanpa adanya perubahan kepemilikan hak atas tanah dan tidak adanya peralihan hak kepada subyek pajak lainnya. Perubahan nama PT tersebut, dilakukan semata-mata hanya untuk merubah nama PT sebagaimana dimaksud dalam UUPT dan merupakan hasil dari suatu penggabungan usaha (merger), yang semula bernama PT. HII menjadi nama PT. HIN, terjadi akibat dilaksanakannya penggabungan perseroan (merger) dan tidak terdapat proses peralihan hak kepada siapapun serta merupakan objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB sehingga tidak terutang BPHTB (Pasal 3 ayat (1) huruf d UU No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB). Namun ternyata dalam pelaksanaannya telah terjadi perbedaan interpretasi atas “substansi” peristiwa antara HIN selaku Wajib Pajak dengan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) sehingga diterbitkan Surat Tagihan BPHTB (“STB”), yang mewajibkan PT. HIN untuk membayar BPHTB dalam perbuatan hukum tersebut di atas. Dalam penerbitan STB tersebut di atas, KP PBB mengacu pada Pasal 2 ayat (2) huruf b angka 1 UU BPHTB sebagai dasar hukum penerbitannya, yaitu bahwa : “.....*pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak yang merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek BPHTB. Yaitu pemberian hak*

⁷ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, Op. Cit., hal 60

baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak". Namun demikian menurut pendapat penulis perlu juga dipertimbangkan keseluruhan rangkaian substansi dan kerangka Undang Undang BPHTB.

Perbedaan penafsiran serta implementasi pelaksanaan dari UU BPHTB yang menentukan bahwa orang pribadi/badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama bukan merupakan obyek BPHTB serta bagaimana pelaksanaannya, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK PENGELOLAAN DALAM KAITANNYA DENGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) (Studi kasus pada tanah bekas Kawasan Hotel Indonesia)".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan dibahas dalam tesis ini mencakup hal-hal sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pemberian HGB menjadi HPL dalam kaitannya dengan BPHTB sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian BOT ?
2. Apakah akibat hukum perubahan status hak dari HGB menjadi HPL terhadap pengenaan BPHTB menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Pajak ?
3. Upaya hukum apa yang sudah dilakukan oleh Para Pihak apabila terjadi perbedaan penafsiran dan implementasi terhadap UU BPHTB ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan secara umum yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan secara analitis tentang perubahan status HGB menjadi HPL dalam kaitannya dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian BOT dengan Studi Kasus pada Lahan Hotel Indonesia Kempinski), tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perubahan status HGB menjadi HPL dalam kaitannya dengan BPHTB sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian BOT.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul atas perubahan status hak dari HPL menjadi HGB di atas HPL sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian BOT tersebut.
3. Untuk mengetahui upaya hukum yang ditempuh apabila terjadi perbedaan penafsiran antara pihak instansi yang berwenang dengan UU BPHTB tersebut.

D. Manfaat Penelitian

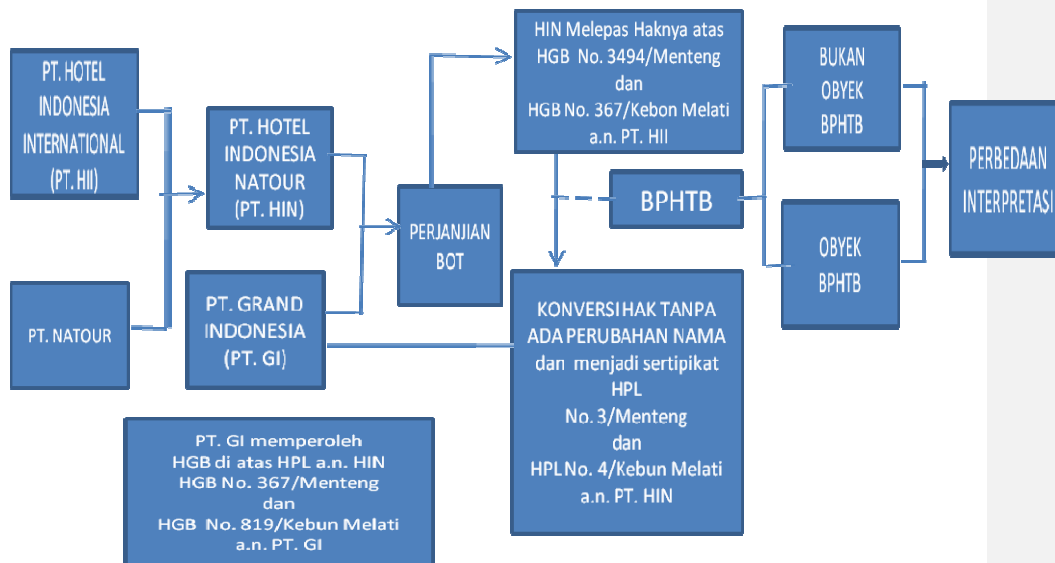
1. Secara Teoritis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata, khususnya hukum pertanahan dan hukum pajak. Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran-pemikiran baru bagi kalangan akademis dan mengembangkan bidang ilmu hukum, khususnya hukum pertanahan dan hukum pajak.

2. Secara Praktis :

- a. Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan bagi para pengusaha, praktisi hukum maupun pejabat hukum yang terlibat langsung dalam implementasi dari pelaksanaan perjanjian BOT dan implikasinya dengan UU BPHTB dimaksud;
- b. Sebagai bahan penuntun bagi para pengusaha maupun para praktisi hukum termasuk para konsultan hukum yang merupakan pelaksanaan perjanjian BOT dan implikasinya dengan UU BPHTB;
- c. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahaan acuan atau referensi dalam menghadapi masalah-masalah sehubungan dengan pelaksanaan konversi hak atas tanah yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian BOT dan implikasinya dengan UU BPHTB tersebut.

E.1. Kerangka Konseptual



Dari kerangka konsep ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis. Dalam hal ini PT. HIN dan PT. GI melakukan kerjasama dalam suatu bentuk Perjanjian Pembangunan, Pemilikan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali Tanah, Gedung & Fasilitas Penunjang ("Perjanjian BOT") guna mengembangkan dan merenovasi kawasan Hotel Indonesia dan Hotel Inna Wisata dengan membangun gedung dan fasilitas penunjang dan akan dikelola sepenuhnya secara komersial oleh PT. GI selaku Penerima Hak BOT..

Sebagai pelaksanaan dari Perjanjian BOT tersebut, sertifikat tanah milik PT. Hotel Indonesia Natour ("PT. HIN") yaitu Hak Guna Bangunan No. 3494/Menteng dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 367/Kebon Melati dilepaskan haknya oleh PT. HIN kepada Negara, untuk kemudian dilakukan perubahan hak atas tanahnya dari hak lama menjadi hak baru, yaitu dari Hak Guna Bangunan ("HGB") menjadi Hak Pengelolaan ("HPL") atas nama PT. HIN. Dalam proses pelaksanaan perubahan hak tersebut, dilakukan tanpa adanya peralihan/pemindahan hak kepada subyek hukum lain serta tanpa adanya perubahan nama.

Dalam ketentuan keempat Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian HPL atas nama PT. HIN tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan dengan melampirkan Surat Keterangan Bebas BPHTB yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB sesuai wilayah letak kedua tanah tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut, Kantor Pertanahan sebagai instansi yang berwenang untuk menerbitkan bukti kepemilikan hak atas tanah berpendapat bahwa dalam proses

perubahan hak atas tanah dari HGB menjadi HPL tersebut adalah bukan merupakan objek BPHTB, sehingga PT HIN selaku penerima HPL berhak untuk meminta Surat Keterangan Bebas BPHTB yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB yang wilayahnya meliputi letak tanah yang dimohon, dengan dasar hukum ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf d Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu bahwa obyek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh: "Orang pribadi/Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama."

Namun ternyata dalam pelaksanaan permohonan Surat Keterangan Bebas BPHTB pada Kantor Pelayanan PBB terdapat perbedaan penafsiran/interpretasi mengenai pengenaan BPHTB pada perubahan hak dari HGB menjadi HPL tersebut. Pendapat dari KP PBB bahwa perubahan hak dari HGB atas nama PT. HIN menjadi HPL atas nama PT. HIN adalah merupakan obyek yang dikenakan BPHTB, karena merupakan jenis perolehan hak baru sebagai kelanjutan dari pelepasan hak. Karenanya Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) keberatan untuk memberikan Surat Keterangan Bebas BPHTB ("SKB BPHTB") sebagai prasyarat pendaftaran HPL pada Kantor Pertanahan dan selanjutnya menerbitkan Surat Tagihan BPHTB ("STB"), yang mewajibkan PT. HIN untuk membayar BPHTB dalam perubahan HGB menjadi HPL tersebut.

2. Kerangka Teoritik

a. Sistem Bangun Guna Serah (Built, Operate & Transfer (BOT))

Sistem bangun guna serah atau biasa disebut BOT Agreement adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, dimana pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor), dan pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan fee (atau tanpa fee) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (build, operate, and transfer/BOT) atau BOT Agreement, adalah :

- 1) Investor (penyandang dana)
- 2) Tanah
- 3) Bangunan komersial
- 4) Jangka waktu operasional
- 5) Penyerahan (transfer)

Perjanjian sistem bangun guna serah (build, operate, and transfer/BOT) atau BOT Agreement terjadi dalam hal, jika :

- a) Ada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah, ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya, dan ada investor yang bersedia membiayai pembangunan tersebut.
- b) Ada investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan

komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.

- c) Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas fee tertentu.
- d) Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya.

Dengan demikian BOT merupakan suatu konsep yang mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta atau kerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahapan pengoperasian selesai sebagaimana ditentukan dalam perjanjian BOT, kemudian dilakukan pengalihan proyek tersebut pada pemerintah selaku pemilik proyek.⁸

Pada dasarnya BOT adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Sebagai gantinya kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan

⁸ Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate Transfer)*, (Solo : Genta Press, 2008), hal 7

mengambil manfaat ekonominya sebagai ganti atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.⁹

b. Hak Pengelolaan (HPL)

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Hak Pengelolaan (HPL) tidak disebutkan secara eksplisit, baik dalam diktum, batang tubuh maupun penjelasannya.¹⁰ Namun demikian, dalam praktek, keberadaan HPL berikut landasan hukumnya telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai eksekusi dan permasalahannya. Namun secara implisit, pengertian itu diturunkan dari Pasal 2 ayat (4) UUPA yang berbunyi sebagai berikut : *“Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah”*.

Lebih lanjut dalam Penjelasan Umum II (2) UUPA disebutkan bahwa :
“Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat (4))”.

⁹ Ibid., hal 8-9

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, *“Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya”*, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2008), hal 197-209

Istilah HPL muncul pertama kali dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 9/1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya. Awal mula konsep HPL diperkenalkan dalam PP No. 8/1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Berkenaan dengan isi wewenang HPL, pemegang HPL mempunyai kewenangan untuk :

- 1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- 2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- 3) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun;
- 4) Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan (Pasal 6 ayat (1)).

Wewenang untuk menyerahkan Tanah Negara kepada pihak ketiga itu dibatasi, yakni :

- a) Tanah yang luasnya maksimum 1000 m² (seribu meter persegi);
- b) Hanya kepada warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c) Pemberian hak untuk yang pertama kali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi agraria yang bersangkutan, dengan pada dasarnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak (Pasal 6 ayat (2)).

- d) Pengaturan lebih lanjut HPL adalah melalui PMA No. 1/1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, yang menegaskan kembali keharusan bahwa HPL wajib didaftarkan (Pasal 2), sekaligus menyatakan tidak berlaku lagi Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria No. 9/1965 yang mengatur hal serupa.
- e) Pengertian tata cara permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah HPL, hubungan hukum antara pemegang HPL dan pihak ketiga dan penguasaan kembali HPL setelah berakhirnya hak yang diberikan kepada pihak ketiga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 1/1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Penyerahan penggunaan tanah HPL kepada pihak ketiga wajib dilakukan dengan perbuatan perjanjian tertulis antara pemegang HPL dengan pihak ketiga. Hal tersebut diatur dalam Pasal 3 ayat (2) yang antara lain memuat tentang :

- a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
- b. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud;
- c. Jenis penggunaannya;
- d. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya;

- e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai kepemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak atas tanah yang diberikan;
- f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya;
- g. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

Permohonan HM, HGB atau Hak Pakai oleh pihak ketiga, dilakukan dengan perantaraan (sekarang rekomendasi) pemegang HPL (Pasal 4 ayat (1)). Dengan didaftarkannya HM, HGB atau Hak Pakai di atas HPL, hubungan hukum antara pemegang HPL dengan tanah HPLnya tidak menjadi hapus. Semula, HPL dimaksudkan sebagai “fungsi” pengelolaan, namun dalam perkembangannya kemudian, fungsi itu berubah menjadi “hak”.

Menurut PP No. 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dalam Pasal 1 Angka 2, definisi Hak Pengelolaan merupakan “Hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Pada pokoknya HGB dan Hak Pakai dapat terjadi di atas tanah HPL. HGB dan Hak Pakai diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atas usul pemegang HPL. Perpanjangan atau pembaharuan HGB/Hak Pakai diberikan setelah mendapat persetujuan pemegang HPL. Perpanjangan atau pembaharuan HGB/Hak Pakai diberikan setelah mendapat persetujuan pemegang HPL. Peralihan HGB/Hak Pakai atas tanah HPL harus dengan persetujuan tertulis pemegang HPL.

Pada saat HGB/Hak Pakai berakhir, pemegang HGB/Hak Pakai wajib menyerahkan kembali tanahnya kepada pemegang HPL. HGB/Hak Pakai

atas tanah HPL hapus karena dibatalkan haknya oleh pemegang HPL sebelum jangka waktu berakhir karena tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah HPL.

Hapusnya HGB/Hak Pakai atas tanah HPL mengakibatkan tanah kembali dalam penguasaan pemegang HPL. Bila HGB/Hak Pakai atas tanah HPL hapus, pemegang HGB/Hak Pakai wajib menyerahkan tanah tersebut kepada pemegang HPL dan memenuhi ketentuan sesuai perjanjian penggunaan tanah HPL yang sudah disepakati.

Disamping definisi HPL tersebut di atas, dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, HPL didefinisikan sebagai hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (Pasal 1 Angka 14).

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah di atas tanah HPL, pemohon harus memperoleh penunjukan berupa perizinan penggunaan tanah dari pemegang HPL (Pasal 4 ayat (2)). Yang dapat menjadi pemegang HPL, menurut Pasal 67 ayat (1) adalah :

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
2. Badan Usaha Milik Negara;
3. Badan Usaha Milik Daerah;
4. PT. Persero;
5. Badan Otorita;
6. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Dalam ayat (2) disebutkan bahwa : “Badan-badan hukum sepanjang dimaksud pada Ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah”.

Dalam hal ini yang dapat menjadi Penerima Hak Pengelolaan dapat dikelompokkan dalam 2 (dua) golongan :

1. Instansi Pemerintah;

Instansi Pemerintah yang selama ini telah diberikan Hak Pengelolaan, meliputi : Pemerintah Daerah Otonom, Lembaga Pemerintah seperti Departemen Transmigrasi untuk tanah-tanah transmigrasi, Departemen Pertanian untuk proyek PIR, Departemen Pertambangan untuk daerah pertambangannya, Departemen Kehutanan untuk daerah kehutanan, Lembaga Otorita di Pulau Batam dan sebagainya.

2. Badan Hukum yang ditunjuk oleh Negara.

Lembaga yang ditunjuk oleh negara meliputi Perum Pelabuhan untuk daerah pelabuhan, Perum Perumnas untuk pengembangan perumahan bagi masyarakat, perusahaan yang bergerak di bidang industrial estate, pariwisata dan sebagainya.

Dalam hal ini Hak Pengelolaan dimaksudkan untuk kewenangan kepada instansi pemerintah atau badan hukum yang ditunjuk oleh negara/pemerintah untuk melaksanakan Hak Menguasai Negara atas tanah

Hak Pengelolaan yang diberikan kepada suatu instansi pemerintah atau badan hukum yang ditunjuk oleh Negara memberikan wewenang penerima Hak Pengelolaan untuk :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang menjadi obyek Hak Pengelolaan;

2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugas instansi pemerintah atau badan hukum yang ditunjuk oleh negara;
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan penggunaan, jangka waktu dan kegunaannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang;
4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Dengan adanya pelimpahan hak/kewenangan dan kewajiban-kewajiban yang diberikan tersebut, maka Instansi Pemerintah atau badan hukum yang ditunjuk untuk menguasai tanah dengan Hak pengelolaan tersebut berhak untuk menguasai dan memanfaatkan sepenuhnya tanah tersebut dalam rangka melaksanakan sebagian wewenang Hak Menguasai Negara atas tanah yang harus dilaksanakan untuk kemakmuran rakyat serta untuk pendayagunaan pelaksanaan perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah serta pengurusan pembiayaan dalam areal-areal terbatas, yang sudah ditetapkan pada penggunaannya berdasarkan kebijaksanaan umum pembangunan wilayah setempat.

Selain itu kewenangan yang diberikan kepada Hak Pengelolaan juga termasuk mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga, menyerahkan penguasaan sebagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan menerima pembayaran yang timbul sehubungan dengan perjanjian dan penyerahan kepada pihak ketiga.

Pemegang HPL dalam mempergunakan kewenangan-kewenangan tetap dibatasi dalam hal :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, seperti misalnya pembangunan prasarana fisik ataupun bangunan-bangunan, penentuan lokasi bangunan-bangunan, pengadaan jaringan-jaringan listrik, komunikasi, air dan lain-lain;
- b. mempergunakan bagian-bagian dari tanah tersebut untuk keperluan usahanya;
- c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut baik dengan atau tanpa bangunan.

Berdasarkan PMDN No. 1/1977, bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada pemerintah daerah, lembaga, instansi dan atau badan/badan hukum pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan. Penyerahan penggunaan tanah hak bagian Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga harus dilakukan secara tertulis antara pihak yang memegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga tersebut.

Apabila tanah yang diserahkan kepada pihak ketiga adalah dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, maka harus diperhatikan jangka waktu berlakunya hak tersebut. Apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pihak ketiga atas tanah tersebut berakhir sesuai dengan ketentuan UU,

maka tanah yang bersangkutan kembali dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Lamanya jangka waktu pemberian Hak Pengelolaan, adalah :

1. Atas tanah-tanah yang diberikan Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu selama tanah yang dimaksud diberikan untuk kepentingan penerima hak (waktu : tidak terbatas).

Hal ini dapat terjadi karena setiap kali suatu hak itu berakhir, maka Pemegang Hak Pengelolaan akan kembali mempunyai hubungan sepenuhnya kembali dengan hak-hak yang timbul dari Hak Pengelolaan tersebut.

2. Hak-hak yang timbul dari Hak Pengelolaan dapat diberikan untuk batas waktu :

- a. Hak Milik : jangka waktu tidak terbatas
- b. Hak Guna Bangunan : jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, setelah itu HGB diperbaharui.
- c. Hak Pakai : jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun atau jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanah masih dipergunakan.

Instansi Pemerintah dan badan yang ditunjuk oleh pemerintah yang menginginkan Hak Pengelolaan atas suatu kawasan untuk pelaksanaan tugas dan pekerjaannya, dapat mengajukan permohonan untuk

mendapatkan Hak Pengelolaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan semua persyaratan yang diperlukan.

Setelah melakukan pemeriksaan atas kelengkapan permohonan, maka Kepala BPN akan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pihak Ketiga juga harus didaftarkan oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada Kantor Pertanahan setempat.

Hubungan hukum yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh pemegang HPL kepada Pihak ketiga dinyatakan dalam Surat Pernyataan Penggunaan Tanah (SPPT) atau disebut juga dengan nama lain misalnya Perjanjian Penyerahan, Penggunaan dan Pengurusan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut "Perjanjian").

Pembuatan Perjanjian dilakukan dalam rangka pelaksanaan Perjanjian Pembangunan, Pemilikan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali Tanah, Gedung dan Fasilitas Penunjang disebut juga sebagai Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) atau Bangun Guna Serah.

c. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dalam kaitannya dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau yang lebih dikenal dengan BPHTB, berdasarkan ketentuan UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang kemudian diadakan perubahan dengan UU No. 20 Tahun 2000, definisi BPHTB dalam Pasal 1 ayat (1) UU BPHTB, adalah bahwa *"Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak."* Selanjutnya bahwa *"Perolehan*

hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.”

BPHTB pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum Indonesia. BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan. Pada dasarnya perolehan hak merupakan hasil dari suatu peralihan hak dari suatu pihak yang memiliki atau menguasai suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang menerima hak atas tanah dan bangunan tersebut.¹¹

Selanjutnya menurut Marihot Pahala Siahaan, SE, bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena dua hal, yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Perolehan hak karena peristiwa hukum merupakan perolehan hak yang diperoleh oleh seseorang karena adanya suatu peristiwa hukum, misalnya pewarisan, yang mengakibatkan hal atas tanah tersebut berpindah dari pemilik tanah dan bangunan sebelumnya (pewaris) kepada ahli waris yang berhak. Perolehan hak karena pewarisan itu terjadi hanya apabila terjadi peristiwa hukum, yaitu meninggalnya si pewaris. Apabila si pewaris tidak meninggal dunia maka tidak akan ada

¹¹ Marihot Pahala Siahaan, SE, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek* (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hal 42-43

pewarisan yang mengakibatkan hak atas tanah dan bangunan beralih dari pewaris kepada ahli waris.

Cara perolehan hak yang kedua adalah melalui perbuatan hukum, dimana pemilik tanah dan bangunan secara sadar melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain yang akan menerima peralihan hak tersebut. Contoh perolehan hak karena perbuatan hukum antara lain jual beli, hibah, lelang dan lain-lain.

Selanjutnya dinyatakan dalam Pasal 3 (d) UU BPHTB bahwa "*Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.*"

Konversi hak atas tanah, baik yang dimaksud pada UUPA maupun UU BPHTB, dilakukan dengan tidak mengubah nama pemegang hak, dimana pemegang hak sebelum dilakukannya konversi adalah sama dengan pemegang hak setelah dilakukan konversi. Karena itu dalam konversi hak atas tanah tidak ada peralihan hak yang mengakibatkan diperolehnya suatu hak atas tanah oleh orang atau badan lain. Hal ini membuat konversi hak atas tanah yang dilakukan dengan tidak mengganti nama pemegang hak bukan merupakan obyek BPHTB sehingga tidak dikenakan BPHTB.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai suatu sarana yang penting guna menemukan, mengembangkan serta menguji kebenaran suatu pengetahuan. Oleh karena itu sebelum melakukan penelitian hendaknya terlebih dahulu menentukan metode apa yang akan dipergunakan, menurut

Soerjono Soekanto metodologi merupakan unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.¹²

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan metode penelitian ini adalah adanya kesesuaian antar masalah dengan metode yang akan dipergunakan dalam penelitian yang tetap untuk hal yang akan diteliti.

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka pendekatan masalah yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis empiris*.

Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.

Pendekatan yuridis berarti penelitian ini meliputi lingkup penelitian-penelitian inventarisasi hukum positif yang merupakan kegiatan pendahuluan dari seluruh rangkaian proses penelitian hukum.

Pendekatan secara empiris diselenggarakan guna memperoleh keterangan tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong pelaksanaan suatu peraturan yang berkaitan dengan permasalahan.

Pendekatan yuridis empiris ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas masalah yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungan dengan aspek hukum dan realita yang terjadi menyangkut

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI Press), hal. 7

perolehan hak atas tanah yang dilakukan sebagai pelaksanaan dari Perjanjian BOT dalam kaitannya dengan ketentuan dalam UU BPHTB.

2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat *deskriptif analitis* yaitu memaparkan, atau menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.

Dikatakan deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai perolehan hak atas tanah bagi perkebunan sedangkan analitis, karena akan dilakukan analisis terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang pertanahan.

3. Obyek dan Subyek Penelitian

Dalam hal ini yang menjadi *obyek* dari penelitian adalah proses perubahan status hak dari HGB atas nama PT. HIN menjadi HPL atas nama PT. HIN yang dilakukan sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan Perjanjian BOT pada Kawasan kompleks multi-guna dengan nama "Grand Indonesia Shopping Town" yang terdiri dari gedung perkantoran, hotel, apartemen, dan pusat perbelanjaan yang merupakan lahan bekas Hotel Indonesia dan Hotel Inna Wisata, Jakarta Pusat.

Sedangkan yang menjadi *subyek* penelitian atau responden sebagai narasumber adalah Direktur Utama PT. HIN dan Direktur PT. GI yang merupakan pihak Pemberi dan Penerima BOT dalam Perjanjian BOT

tersebut dan Pejabat Kantor Pertanahan Jakarta Pusat serta Pejabat Instansi Kantor Pajak.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari narasumber yang diwawancarai. Data ini diperoleh dengan cara bertanya langsung pada pihak-pihak yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pelaksanaan perjanjian BOT antara PT. Hotel Indonesia Natour dengan PT. Grand Indonesia dan proses pelaksanaan perubahan status sertifikat HGB atas nama PT. HIN menjadi HPL atas nama PT. HIN sebagai salah satu akibat dari pelaksanaan Perjanjian BOT tersebut.

b. Data sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari masyarakat melainkan diperoleh dari bahan-bahan pustaka.¹³ Tujuan penelitian kepustakaan ini untuk mendapatkan data sekunder yang sesuai dengan pembahasan masalah tesis ini. Data sekunder yang digunakan meliputi :

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang berhubungan dengan

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Maudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: RadjaGrafindo Persada, 2006), hal 12

penulisan ini, yaitu antara lain peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan tentang pemberian hak atas tanah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hak pengelolaan yaitu UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang digunakan untuk menjelaskan dan menganalisa bahan hukum primer yaitu berupa buku-buku teks, artikel ilmiah, jurnal, majalah, surat kabar, internet, makalah serta bahan-bahan lain yang dapat mendukung data.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu kamus hokum, ensiklopedia dan kamus bahasa.

b. Wawancara (Interview)

Penulis menyusun daftar narasumber tertentu yang dipilih berdasarkan keahlian dan pengetahuannya, termasuk institusi pemerintah dan swasta, lalu menyusun pedoman wawancara. Metode ini menggunakan pendekatan pencarian data secara kualitatif, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian di lapangan, antara lain :

- a. Direktur Utama PT. HIN dan Direktur PT. GI

- b. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat;
- c. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Pusat;
- d. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta (d/h. Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat).

5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, sesuai dengan pendekatan masalah, spesifikasi penelitian dan jenis data yang digunakan, maka metode analisis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan deskriptif dengan analisis data bersifat kualitatif normative, karena data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat kualitatif.¹⁴ Bahan-bahan hukum tersebut untuk selanjutnya akan dipelajari dan dianalisis muatannya untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dan penarikan kesimpulan.

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode deduktif yang merupakan suatu metode yang menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

¹⁴ Toto Santoso, *Penulisan Proposal Penelitian Hukum Normatif*, Disampaikan dalam "Pelatihan Penelitian Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia" pada tanggal 25 April 2005 di Depok. hal 2

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Menguasai Dari Negara Atas Tanah

Hak menguasai tanah oleh negara bersumber dari kekuasaan yang melekat pada negara, sebagaimana tercermin dalam ketentuan Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Selanjutnya dalam penjelasannya dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang

terkandung dalam bumi adalah pokok pokok kemakmuran rakyat, sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pernyataan tersebut menjelaskan dua hal, yaitu bahwa secara konstitusional Negara memiliki legitimasi yang kuat untuk menguasai tanah sebagai bagian dari bumi, namun penguasaan tersebut harus dalam kerangka untuk kemakmuran rakyat.

Dalam Hukum Tanah Nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah dan dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut :¹⁵

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1);
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2);
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat (Pasal 2 Ayat (4));
4. Hak-hak Individual (Pasal 16); terdiri dari :
 - a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4)
 - Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara (Pasal 16);
 - Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa,

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2007), hal 264

dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 53).

- b. Wakaf (Pasal 49);
- c. Hak jaminan atas tanah : Hak Tanggungan (Pasal 23, 33, 39, 51 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Tanah Nasional tersebut di atas, membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. Pertama, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. Kedua, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu :¹⁶

- a. Hak Milik atas tanah (HM);
- b. Hak Guna Usaha (HGU);
- c. Hak Guna Bangunan (HGB);
- d. Hak Pakai (HP).

Selain hak primer atas tanah di atas, terdapat pula hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara, karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, lagi pula hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu :

¹⁶ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hlm. 64.

- a. hak gadai;
- b. hak usaha bagi hasil;
- c. hak menumpang;
- d. hak menyewa atas tanah pertanian.

Berkaitan dengan Hak Menguasai dari Negara yang meliputi semua tanah tanpa terkecuali. Hak Menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Jika Negara sebagai penyelenggara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh Negara selaku Badan Penguasa, melalui Lembaga Pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, bukan sebagai Badan Penguasa yang mempunyai Hak Menguasai yang disebut dalam Pasal 2, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak atas tanah.¹⁷

Hak-hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah and orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh dapat disebut Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan yang disebut dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 45 UUPA.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret (biasanya disebut “hak”), jika telah dihubungkan dengan tanah

¹⁷ Boedi Harsono, Op. Cit., hal. 25

tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya. Sebagai contoh dapat dikemukakan hak-hak atas tanah yang disebut dalam Ketentuan Konversi UUPA.

Negara sebagai konsep yang berkaitan dengan kekuasaan memiliki sejumlah tujuan hakiki sebagai pengemban tujuan dari seluruh warga negaranya. Ketentuan-ketentuan Dasar Pokok Agraria, yang menempatkan hak menguasai Negara atas tanah diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa :¹⁸

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam Ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
 - 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 yang menguasai dari Negara tersebut pada Pasal 2 ayat ini digunakan untuk mencapai sebesar-

¹⁸ Supriadi, Op. Cit. hal. 58-61

besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

- (4) Hak menguasai dari Negara di atas, pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Hak menguasai negara meliputi semua bumi, air, dan ruang angkasa baik yang sudah dihakki oleh seseorang maupun tidak. Penguasaan tanah terhadap tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak, dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberikan kekuasaan kepada seseorang yang mempunyainya untuk menggunakan haknya. Sedangkan kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain adalah sangat luas dan penuh. Misalnya negara dapat memberikan tanah yang sedemikian itu kepada seseorang atau badan hukum, dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai ataupun dengan memberikan hak pengelolaan pada suatu badan penguasa. Dalam pada itu, kekuasaan negara atas tanah-tanah ini pun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum sepanjang kenyataan hak ulayat itu masih ada.

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” di atas adalah merupakan aspek publik.¹⁹

Dalam konsep penguasaan tanah, dapat diketahui bahwa yang menguasai semua tanah adalah negara. Namun demikian, negara tidak sewenang-wenang dalam kepemilikannya, melainkan mengusahakan dan mengolahnya demi kepentingan umum seluruh warga negara. Ketentuan ini sebenarnya kurang memberikan gambaran yang jelas, sehingga mudah mengalami penyimpangan dan penyelewengan atau penyalahgunaan sehubungan dengan pelaksanaan hak menguasai tanah oleh Negara tersebut. Sebagai contoh pengambilalihan hak ulayat atas tanah adat yang digunakan untuk pembangunan demi kepentingan negara.

Hak menguasai daripada negara tersebut mempunyai aspek publik berupa mengatur persediaan, penggunaan, peruntukan dan pemeliharaan, mengatur hubungan hukum, serta mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa hak menguasai Negara bukan berarti negara sebagai pemilik tanah.

Sehubungan dengan uraian mengenai hak menguasai Negara atas tanah, maka Boedi Harsono memberikan penjelasan sebagai berikut :

a. *Sebutan Isinya*

Hak Menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, sesuai ketentuan dalam Pasal 2 Ayat (2) dan (3) UUPA. Dalam penjelasan umum II UUPA, disebutkan bahwa

¹⁹ Syafruddin Kalo, *Kebijakan Kriminalisasi Dalam Pendaftaran Hak-hak atas Tanah di Indonesia Suatu Pemikiran*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Agraria pada fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2 September 2006

UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara bertindak selaku Badan Penguasa. Oleh karena itu, dalam melaksanakan tugas tersebut Negara merupakan organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi. Sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi, maka yang terlibat sebagai petugas bangsa tersebut bukan hanya Penguasa Legislatif dan Eksekutif, tetapi juga Penguasa Yudikatif.

b. *Kekuasaan Legislatif*

Kekuasaan legislatif tercakup di dalamnya pengertian mengatur dan menentukan. Kekuasaan mengatur dan menentukan tersebut dilaksanakan oleh badan-badan legislatif Pusat, seperti MPR yang mengeluarkan ketentuan dalam bentuk penetapan, Pemerintah dengan persetujuan DPR mengeluarkan ketentuan dalam bentuk undang-undang. Presiden mengeluarkan kebijakan dalam bentuk Keputusan Presiden dan Menteri yang berwenang di bidang pertanahan dalam bentuk Peraturan Menteri.

c. *Kekuasaan Eksekutif*

Kekuasaan eksekutif yang tercakup dalam pengertian menyelenggarakan dan menentukan dilakukan oleh Presiden dibantu oleh Menteri atau Pejabat Tinggi lain yang bertugas di bidang pertanahan. Kewenangan ini sebagian dapat ditugaskan pelaksanaannya kepada para pejabat pusat yang bertugas di daerah dalam rangka dekonsentrasi.

d. *Kekuasaan Yudikatif*

Kekuasaan Yudikatif bertugas menyelesaikan sengketa-sengketa tanah, baik di antara rakyat sendiri maupun diantara rakyat dan Pemerintah melalui Badan Peradilan Umum (UU Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana diubah dengan UU Nomor 8 Tahun 2004 dan Peradilan Tata Usaha Negara (UU Nomor 5 Tahun 1969 sebagaimana diubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004).

e. *Pemegang Haknya*

Subyek dari hak menguasai dari Negara atas tanah adalah Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.

f. *Tanah yang Dihaki*

Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah RI, baik tanah-tanah yang tidak atau belum, maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan yang oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Pasal 37, 41, 41, dan 49).

g. *Terciptanya Hak Menguasai dari Negara*

Hak Menguasai dari Negara merupakan tugas kewenangan bangsa Indonesia, yang dilakukan oleh wakil-wakil bangsa Indonesia pada waktu menyusun UUD 1945 dan membentuk Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945. Oleh karena itu, Hak Menguasai dari Negara sebagai lembaga hukum tercipta pada waktu diciptakan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945.

h. *Pembebanan Hak Menguasai Negara*

Hak menguasai Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Akan tetapi, Tanah Negara dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain. Pemberian hak atas tanah Negara kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti bahwa Negara melepaskan Hak Menguasai Negara tersebut dari tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan Negara. Negara tidak melepaskan kewenangannya sebagaimana yang diatur dalam pasal 2 UUPA terhadap tanah-tanah yang bersangkutan.

i. *Pelimpahan Pelaksanaannya kepada Pihak Lain*

Hak menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Selain kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Negara tersebut dapat juga dilakukan kepada apa yang disebut Badan-Badan Otorita dan perusahaan-perusahaan Negara dan perusahaan-perusahaan Daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan.

j. *Hak Menguasai dari Negara Tidak Akan Hapus*

Hak Menguasai dari Negara sebagai pelimpahan Hak Bangsa, tidak akan hapus, selama Negara Republik Indonesia masih ada sebagai

Negara yang merdeka dan berdaulat. Penggolongan hak menguasai negara pada tanah yang ada pada UUPA adalah meliputi:²⁰

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah. Hak-hak yang mengenai pengaturan peruntukan tersebut dijabarkan dalam berbagai produk peraturan dan perundang-undangan lainnya, dalam bidang-bidang seperti :
 - 1) Penatagunaan tanah
 - 2) Pengaturan Tata ruang
 - 3) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Hak-hak yang mengenai pengaturan hubungan hukum tersebut dijabarkan dalam berbagai produk peraturan dan perundang-undangan lainnya, dalam bidang-bidang seperti :
 - 1) Pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang boleh dikuasai (landreform)
 - 2) Pengaturan hak pengelolaan tanah
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum atas tanah. Hak-hak yang mengenai pengaturan hubungan hukum dan perbuatan hukum dijabarkan dalam berbagai produk peraturan dan perundang-undangan lainnya, dalam bidang-bidang seperti:

²⁰ Sampe L. Purna, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, (Jakarta; Maret 2008), <http://maspurba.wordpress.com>.

- 1) Pendaftaran tanah, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 Ayat 1 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
- 2) Hak tanggungan
Berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang meliputi hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hak tanggungan dapat digolongkan ke dalam hubungan hukum antar orang dan perbuatan hukum atas tanah, karena pada dasarnya hak tanggungan adalah merupakan ikutan (assesoris) dari suatu perikatan pokok, seperti hubungan hutang piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan tersebut.

B. **Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Tanah Nasional**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan mengenai pengertian tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA, dinyatakan bahwa *"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum."²¹*

Dengan demikian jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (Ayat (1)). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan asas perlekatan (*accessio*) yang memberikan arti tentang tanah dengan sangat luasnya, tidak saja terbatas pada permukaan bumi, tapi juga termasuk apa yang ada dibawahnya serta segala sesuatu yang ada di atasnya.

²¹ Boedi Harsono, op.cit., hal 18

Pengertian yang luas tentang tanah memberikan pengaruh terhadap kewenangan bagi si pemilik hak atas tanah. Pemilik hak atas tanah akan memiliki kewenangan seluas dengan pengertian tanah tersebut. Pemilik atas tanah tidak saja memiliki kewenangan akan tanahnya tapi juga pula memiliki kewenangan atas benda-benda yang ada di bawahnya serta segala sesuatu yang ada dan berdiri di atas tanah tersebut. Pemilik tanah yang sistem hukum tanahnya menggunakan asas perlekatan, selain memberikan kewenangan kepada pemilik untuk menggunakan tanahnya juga berkewenangan pula terhadap ruang udara yang ada di atasnya serta berhak atas ruang bawah tanah. Dengan demikian yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali ada kesepakatan lain dengan pihak lain.

Berlainan dengan asas yang terdapat pada negara-negara yang menggunakan asas perlekatan, hukum tanah yang dianut oleh UUPA bertumpu pada hukum adat, dimana tidak mengenal asas perlekatan tersebut, melainkan asas "pemisahan horisontal" (*horizontale scheidung*). Asas ini menyatakan bahwa pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horisontal memisahkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah itu. Dalam kaitannya dengan ini, Terhaar yang pendapatnya dikutip oleh Iman Sudiyat menyatakan bahwa tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang

berada di atas tanah itu, sehingga pemilik atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.²²

Dengan adanya asas pemisahan horisontal ini, subyek pemegang hak atas tanahnya bisa berbeda dengan subyek atas kepemilikan bangunannya. Demikian pula tanah dan bangunannya akan tunduk pada hukum yang berbeda, tanah akan tunduk pada hukum tanah sedangkan bangunannya akan tunduk pada hukum perhutangan yang mengatur penguasaan hak atas benda bukan tanah.

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan. Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja. Atau hanya meliputi bangunan dan/atau tanamannya saja, yang kemudian dibongkar (“adol bedol”) atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan (“adol ngebregi”). Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah dan berikut bangunan dan/atau tanaman keras yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.²³

Penerapan asas pemisahan horisontal dapat dilihat dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA yang menentukan wewenang pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut

²² Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas* (Jogyakarta, Liberty, 1981), hal 54

²³ Boedi Harsono, *op.cit.*, hal 20

Undang Undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Kata sekedar diperlukan dalam pasal tersebut, menunjukkan bahwa kewenangan untuk menggunakan tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya tidak serta merta tapi harus terkait dengan penggunaan tanahnya. Oleh karena itu jika di tubuh buminya terdapat kekayaan alam, maka tidak menjadi bagian dari hak yang dimilikinya tapi menjadi kewenangan negara untuk mengaturnya, seperti yang ditentukan dalam Pasal 8 UUPA. Pasal ini menentukan bahwa atas dasar hak menguasai negara, diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Selain itu penerapan asas pemisahan horisontal juga dapat dijumpai dalam Pasal 35 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam waktu tertentu. Tanah yang bukan miliknya sendiri bisa berupa tanah negara, tanah milik orang lain ataupun tanah dengan Hak Pengelolaan.

Apabila jangka waktu berlakunya itu habis, tanahnya akan kembali pada asalnya, yang tanah negara akan kembali menjadi tanah negara demikian pula terhadap tanah hak milik orang lain. Terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah bekas HGB yang berasal dari tanah negara ditentukan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Ketentuan ini menyatakan apabila HGB masa berlakunya habis, dan tanahnya kembali menjadi tanah negara, maka bangunan dan benda lain yang ada di atasnya harus dibongkar dalam waktu satu tahun setelah masa berlakunya hak tersebut habis. Jika hal itu tidak dilakukan, bangunan tersebut akan dibongkar oleh

Pemerintah dengan biaya yang dibebankan kepada pemilik bangunan. Apabila bangunan tersebut masih diperlukan, kepada pemilik bangunan tersebut mendapatkan ganti rugi yang bentuk dan besarnya didasarkan pada kesepakatan para pihak. Ketentuan ini secara *mutatis mutandis* juga berlaku terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain maupun di atas tanah dengan Hak Pengelolaan. Kewajiban untuk menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada pemilik tanahnya, diatur dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.²⁴

Demikian juga halnya pada Hak Guna Usaha (HGU), walaupun dalam Pasal 28 Ayat (1) UUPA menyatakan sebagai hak untuk mengusahakan tanah negara dalam waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan, masih dimungkinkan bagi pemegang haknya untuk mendirikan bangunan sepanjang hal itu diperlukan untuk mendukung kegiatan yang sesuai dengan peruntukan haknya. Apabila HGU tersebut telah habis masa berlakunya serta tidak diperpanjang dan atau diperbaharui haknya, akan dikenakan pengaturan seperti yang ditentukan dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Ketentuan ini mengatur hal yang sama seperti Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang keberadaan bangunan setelah HGB habis masa berlakunya. Ketentuan yang sama juga berlaku terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pakai seperti yang diatur dalam Pasal 41 UUPA dan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Penerapan asas pemisahan horisontal juga dapat dilihat dalam Pasal 44 UUPA yang mengatur tentang Hak Sewa Untuk Bangunan, yang menentukan bahwa seseorang atau suatu

²⁴ Eman Ramelan, "Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Tanah Nasional" (Jakarta, 5 Januari 2009), <http://gagasanhukum.wordpress.com>.

Badan hukum dapat mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemilik tanahnya sejumlah uang sebagai sewanya. Kondisi ini akan menyebabkan kepemilikan bangunan dan tanahnya berada dalam subyek yang berbeda. Kepemilikan hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dengan demikian perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi pula bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dalam konteks ini pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan tidak serta merta meliputi pula bangunan dan atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kecuali dinyatakan secara tegas.

Terkait dengan Hak Tanggungan ini, pada tanggal 9 April 1996 telah ditetapkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Mengamati nama atau judul dari Undang-undang ini terkesan bahwa pembebanan hak atas tanah akan beserta pula dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pada hal asas pemisahan horisontal yang dianut dalam UUPA tidak menghendaki demikian. Apalagi jika dikaitkan dengan Pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA menegaskan yang dapat dibebani Hak Tanggungan hanya pada hak atas tanahnya saja.

Dalam hal ini Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak bertentangan dengan UUPA yang menganut asas pemisahan horisontal. Hal ini dapat terlihat dari Pasal 4 Ayat (4) dan Ayat (5) dari Undang undang Nomor Tahun 1996. Pasal 4 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah, berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada

yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Mencermati isi dari ketentuan ini, jelas dinyatakan bahwa pembebanan terhadap hak atas tanah akan termasuk atau beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, kalau pemilik hak atas tanah dan bendanya adalah subyek yang sama serta dinyatakan secara tegas dalam akta pembebanannya. Jika kepemilikan hak atas tanah dengan bendanya berada pada subyek yang berbeda, maka menurut Pasal 4 Ayat 5 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996, akta pembebanannya tersebut harus ditandatangani secara bersama oleh subyek pemegang hak atas tanah dan pemilik benda-benda yang ada di atas tanah itu. Rumusan yang ada dalam ketentuan tersebut untuk mencegah adanya kesulitan dalam praktek eksekusi, ketika debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat memenuhi hutangnya pada kreditur. Tidaklah mudah menjual atau melelang tanahnya tanpa sekaligus menjual atau melelang bangunan beserta bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Rumusan Pasal 4 Ayat (4) dan Ayat (5) dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut di atas paralel dengan hasil Seminar Hukum Adat dan Pembangunan Nasional seperti yang dikutip oleh Boedi Harsono yang menyatakan bahwa dalam praktek pembuatan hukum mengenai tanah juga pula meliputi bangunan dan atau tanaman yang ada di atasnya, jika memenuhi syarat sebagai berikut :

1. bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan tersebut berfondasi dan tanamannya merupakan tanaman keras;
2. kepemilikan bangunan dan tanahnya berada pada orang yang sama;
3. disebutkan secara tegas dalam akta yang membuktikan adanya perbuatan hukum tersebut.

Dari uraian tersebut di atas dapat dinyatakan bahwa secara substantif, keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak bertentangan dengan UUPA yang menganut asas pemisahan horisontal.

C. Hak Pengelolaan

Setiap instansi atau lembaga pemerintahan, dalam menjalankan tugas yang diembannya sudah tentu memerlukan bidang tanah, baik untuk pembangunan gedung kantor atau kegiatan operasionalnya. Bidang tanah tersebut ada yang diperoleh dari pemberian langsung oleh pemerintah atau dari hasil pembelian milik penduduk. Status bidang tanah itu tetap sebagai aset Pemerintah disebabkan oleh karena sumber dananya berasal dari Pemerintah. Adapun masalah tertib administrasi yang perlu menjadi perhatian adalah tentang bagaimana tata cara penguasaan oleh instansi itu menjadi tertib dan teratur serta tertib pengawasannya.²⁵

Di zaman Pemerintah Hindia Belanda dahulu sudah ada ketentuan yang berlaku walaupun belum menyentuh tertib penguasaannya. Pada waktu itu berlaku ketentuan yang terdapat dalam Staatsblad 1911 Nomor 110 juncto Staatsblad 1940 Nomor 430. Di dalam lembaran Negara ini disinggung

²⁵ Soemardijono, 2008, Hak Pengelolaan Atas Tanah, www.landpolicy.or.id. et seq.

mengenai harta benda, bangunan dan lapangan militer. Mengenai bidang tanah disebut atau dirangkum ke dalam kata *is lands-onroerende goederen* atau "harta benda tetap/harta benda tidak bergerak milik Negara" sedangkan tertib administrasi penguasaan oleh instansi itu dipergunakan oleh istilah *in beheer* atau "dalam penguasaan". Sebagai bukti bahwa bidang tanah itu ada dalam penguasaan suatu instansi tertentu, ialah bahwa instansi tersebut memiliki anggaran belanja dari pemerintahan untuk membiayai pemeliharaannya.

Istilah *in beheer* ini kemudian berkembang atau dikembangkan demikian luas pengertiannya sehingga menimbulkan adanya kerancuan di bidang tertib hukum antar instansi pemerintah dengan instansi pemegang hak dan pihak ketiga. Pokok permasalahan inilah yang menjadi fokus pengkajian dan perlu ada perhatian untuk menemukan jalan keluarnya.

Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara, telah diatur bahwa penguasaan atas tanah Negara terbagi dalam 2 (dua) subyek :

1. Penguasaan tanah negara berdasarkan Undang-Undang atau Peraturan lain yang ada pada kementerian, jawatan atau daerah swatantra pada saat berlakunya peraturan ini.
2. Penguasaan atas tanah negara selebihnya ada pada Menteri Dalam Negeri.

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang perlu mendapatkan perhatian adalah ketentuan yang diatur dalam Pasal 92 oleh karena materi hukumnya menjadi embrio lahirnya pengertian Hak Pengelolaan.

Pasal 9 tersebut antara lain mengatur bahwa kementerian, jawatan atau daerah swatantra sebelum dapat menggunakan tanah-tanah Negara yang penguasanya diserahkan kepadanya, dapat memberi izin kepada pihak lain untuk memakai tanah itu dalam waktu yang pendek, yang sifatnya sementara serta setiap waktu harus dapat dicabut kembali. Ketentuan ini terus berlaku sampai tahun 1965 walaupun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak mengaturnya. Berdasarkan pasal peralihan yang ada, maka Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 masih tetap berlaku. Penguasaan bidang tanah oleh instansi pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah ini ditindaklanjuti dengan kebijakan yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.

Dalam peraturan Menteri Agraria ini diatur bahwa yang semula hanya menyebut kata "penguasaan" dibubuhi kata hak dan menjadi "hak penguasaan", juga terdapat ketentuan bahwa Hak Penguasaan ini dikonversi dan dipecah menjadi 2 (dua) jenis hak, ialah :

1. Sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, dikonversi menjadi HAK PAKAI selama dipergunakan.
2. Tanah-tanah tersebut selain dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi HAK PENGELOLAAN yang berlangsung selama tanah itu dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Diatur bahwa Hak Pengelolaan ini mengandung kewenangan kepada pemegang haknya untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
- b. Menggunakan tanah itu untuk kepentingan sendiri.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun.
- d. Menerima uang pemasukan, ganti rugi dan atau uang wajib tahunan.

Rumusan pengertian Hak Pengelolaan menjadi demikian luas dan berlaku sampai dengan berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973. Dengan terbitnya Peraturan Menteri Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, diaturlah kebijakan yang lebih luas lagi. Pasal 3 mengatur bahwa Hak Pengelolaan yang diberikan kepada perusahaan berisikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan atau pemegang hak tersebut yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Secara yuridis formal, pengaturan tentang Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan perusahaan dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun

1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Tanah, Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftaran Tanah. Selain Peraturan Nomor 9 Tahun 1969, pemberian bidang usaha yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria mempergunakan Hak Pengelolaan diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) dinyatakan bahwa :²⁶

“Dengan mengingat bidang usaha, keperluan dan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundangan yang bersangkutan, kepada perusahaan dapat diberikan sesuatu hak atas tanah Negara sebagai berikut:

- (a) Jika perusahaannya berbentuk badan hukum : Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;*
- (b) Jika perusahaannya merupakan usaha perorangan dan pengusaha berkewarganegaraan Indonesia : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.”*

Sementara itu, subyek yang dapat diberikan hak pengelolaan adalah lembaga-lembaga pemerintah, baik yang berada di pusat, yaitu kantor-kantor departemen dan pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota dan di daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota termasuk di dalamnya kantor-kantor yang terdapat di daerah tersebut serta Otorita Batam dan Perum Pelabuhan. Berkaitan dengan pemberian hak atas tanah untuk Hak Pengelolaan, maka pemberian penggunaan tersebut harus memenuhi persyaratan tertentu. Persyaratan untuk pemberian Hak Pengelolaan yang berasal dari Hak Pakai, tetap mengacu kepada ketentuan dalam UUPA.

Menurut A.P. Parlindungan, berkenaan dengan pemberian Hak Pengelolaan dan Hak Pakai, berlaku ketentuan yang agak longgar yaitu bagi

²⁶ Supriadi, Op. Cit. hal 150

orang asing boleh memunyainya asal saja dia adalah penduduk Indonesia, demikian pula badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan mempunyai izin kerja di Indonesia yang diberikan oleh instansi yang berhak (Departemen Tenaga Kerja).²⁷

Hak Pengelolaan juga dapat dibebani dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang prosedurnya tetap mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yaitu melalui surat akta pejabat dengan tetap mempergunakan formulir PPAT yang resmi menurut Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 640.3752 tanggal 20 September 1989 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 6/1989 yang dibuat oleh PPAT.

D. Perjanjian BOT

1. Pengertian dan Ciri Perjanjian dengan Sistem BOT

Sebagaimana telah diterangkan pada bab sebelumnya mengenai perjanjian kerjasama dengan sistem bangun guna serah atau bisa disebut dengan sistem Built, Operate & Transfer Agreement ("BOT Agreement") adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, dimana pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor), dan pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan fee (atau tanpa fee) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di

²⁷ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal 30

atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.

Berdasarkan pengertian tersebut BOT Agreement di atas, unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (build, operate, and transfer/BOT) atau BOT Agreement, adalah :

- a. Investor (penyandang dana)
- b. Tanah
- c. Bangunan komersial
- d. Jangka waktu operasional
- e. Penyerahan (transfer)

Obyek dalam perjanjian sistem bangun guna serah (build, operate, and transfer/BOT) atau BOT Agreement kurang lebih :

1. Bidang usaha yang memerlukan suatu bangunan (dengan atau tanpa teknologi tertentu) yang merupakan komponen utama dalam usaha tersebut disebut sebagai bangunan komersial.
2. Bangunan komersial tersebut dapat dioperasikan dalam jangka waktu relatif lama, untuk tujuan :
 - Pembangunan prasarana umum, seperti jalan tol, pembangkit listrik, sistem telekomunikasi, pelabuhan peti kemas dan sebagainya
 - Pemangunan properti, seperti pusat perbelanjaan, hotel, apartemen dan sebagainya.
 - Pembangunan prasarana produksi, seperti pembangunan pabrik untuk menghasilkan produk tertentu.

Perjanjian sistem bangun guna serah (build, operate, and transfer/BOT) atau BOT Agreement terjadi dalam hal, jika :

1. Ada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah, ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya, dan ada investor yang bersedia membiayai pembangunan tersebut.
2. Ada investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.
3. Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas fee tertentu.
4. Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya.

Dengan demikian BOT merupakan suatu konsep yang mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta atau kerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahapan pengoperasian selesai sebagaimana

ditentukan dalam perjanjian BOT, kemudian dilakukan pengalihan proyek tersebut pada pemerintah selaku pemilik proyek.²⁸

Pada dasarnya BOT adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Sebagai gantinya kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai ganti atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.²⁹

Berdasarkan uraian tersebut di atas, paling tidak terdapat tiga ciri proyek BOT, yaitu :

a. Pembangunan (Build)

Pemilik proyek sebagai pemberi hak pengelolaan memberikan kuasanya kepada pemegang hak (kontraktor) untuk membangun sebuah proyek dengan dananya sendiri (dalam beberapa hal dimungkinkan didanai bersama/participating interest). Desain dan spesifikasi bangunan umumnya merupakan usulan pemegang hak pengelolaan yang harus mendapat persetujuan dari pemilik proyek.

b. Pengoperasian (Operate)

Merupakan masa atau tenggang waktu yang diberikan pemilik proyek pada pemegang hak untuk selama jangka waktu tertentu mengoperasikan dan mengelola proyek tersebut untuk diambil manfaat ekonominya. Bersamaan dengan itu pemegang hak

²⁸ Op. Cit, hal 7

²⁹ Ibid., hal 8-9

berkewajiban melakukan pemeliharaan terhadap proyek tersebut. Pada masa itu pemilik proyek dapat juga menikmati sebagai hasil sesuai dengan perjanjian jika ada.

c. Penyerahan Kembali (Transfer)

Pemegang hak pengelolaan menyerahkan hak pengelolaan dan fisik proyek pada pemilik proyek setelah masa konsesi selesai tanpa syarat (bisaanya). Pembebanan biaya penyerahan umumnya telah ditentukan dalam perjanjian mengenai siapa yang menanggungnya

Pembuatan Perjanjian yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Perjanjian Pembangunan, Pemilikan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali Tanah, Gedung dan Fasilitas Penunjang, disebut juga sebagai Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) atau Bangun Guna Serah.³⁰

Perjanjian BOT dapat didefinisikan sebagai : “Perjanjian antara dua pihak, dimana pihak pertama menyerahkan penggunaan tanahnya untuk didirikan suatu bangunan di atasnya oleh pihak kedua, dan pihak kedua berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu, dengan memberikan fee atau tanpa fee kepada pihak pertama, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pihak pertama setelah jangka waktu operasional berakhir”.

Hal-hal yang menjadi isi/substansi Perjanjian secara garis besar pengertiannya sama dengan isi perjanjian BOT. Adapun ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian pada umumnya adalah berkenaan dengan :

³⁰ Op.Cit, hal 208-209

1. Penyerahan penggunaan dan pengurusan sebidang tanah (dalam hal ini HPL);
2. Tanah HPL akan diserahkan dengan pemberian HGB di atasnya (penyerahan fisik dilakukan dalam keadaan kosong dan bebas dari segala klaim/tuntutan).
3. Jangka waktu penyerahan, penggunaan dan pengurusan adalah 30 (tiga puluh) tahun (jangka waktu HGB) dan dapat sekaligus diberikan persetujuan perpanjangan satu kali, untuk jangka waktu 20 tahun. Permohonan perpanjangan dilakukan secara tertulis oleh pemegang HGB dan pemegang HPL wajib memberikan konfirmasi persetujuan.
4. Penggunaan tanah HGB.
5. Kemungkinan pembebanan HGB dengan Hak Tanggungan.
6. Kemungkinan peralihan HGB, bila diperbolehkan, status HGB harus diberitahukan kepada pihak yang menerima peralihan tersebut.
7. Kompensasi yang dibayarkan kepada pemegang HPL.
8. Penyerahan kembali hak atas tanah, bebas dari segala beban, sitaan, sengketa dan segala macam klaim.
9. Cidera janji karena kelalaian pemegang HPL untuk :
 - a. menyerahkan penggunaan dan pengurusan tanah.
 - b. melaksanakan setiap dan seluruh kewajiban yang tertuang dalam Perjanjian.
 - c. tidak menyelesaikan pengurusan HGB dan membayar segala biaya sesuai perjanjian;
 - d. mengembalikan tanah setelah berakhirnya HGB.

10. Akibat hukum cidera janji :
 - a. Peringatan tertulis untuk memperbaiki atau memulihkan peristiwa cidera janji dalam jangka waktu tertentu (waktu pemulihan);
 - b. Bila butir a belum dapat dilaksanakan, diadakan musyawarah dalam waktu tertentu (waktu musyawarah);
 - c. Bila butir b tidak tercapai, pihak yang melakukan cidera janji wajib membayar ganti kerugian dalam waktu tertentu.
11. Berakhirnya perjanjian, yakni dengan berakhirnya jangka waktu HGB dan perpanjangannya dan atau diakhirinya Perjanjian BOT oleh para pihak. Pemegang HPL berhak untuk menerima kembali tanah dalam keadaan sesuai yang diatur dalam Perjanjian.

2. Investasi dalam bentuk BOT dan Perlakuan Pajak Penghasilan

Untuk menghindari kesukaran dalam menghitung besarnya Penghasilan Kena Pajak bagi golongan Wajib Pajak tertentu, berdasarkan pertimbangan praktis dan sesuai kelaziman pengenaan pajak dalam bidang-bidang usaha tersebut, Menteri Keuangan berwenang untuk menetapkan Norma Penghitungan Khusus guna menghitung besarnya penghasilan neto dari Wajib Pajak tertentu tersebut.³¹

Mengenai perlakuan PPh terhadap pihak-pihak yang melakukan kerjasama dalam bentuk perjanjian Bangun-Guna-Serah (Build, Operate, and Transfer) diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor:

³¹ Primarycons, *Investasi Dalam Bentuk Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer)*, <http://primarycons.wordpress.com/2008>

248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 jo Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-38/PJ.4/1995 tanggal 14 Juli 1995 sebagai berikut:

1. Bangun-Guna-Serah (Build, Operate, and Transfer) adalah:
 - a. Bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor;
 - b. Yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah (BOT);
 - c. Mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa BOT berakhir.
 - d. Bangunan yang didirikan investor dapat berupa: gedung perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, rumah toko, hotel, atau bangunan lainnya.
2. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian BOT adalah:
 - a. Investor yang diberikan hak untuk mendirikan bangunan dan menggunakan atau mengusahakan bangunan tersebut selama masa BOT;
 - b. Pemegang hak atas tanah yang memberikan hak kepada investor.
3. Penghasilan Bagi Investor

Penghasilan investor sehubungan dengan perjanjian BOT adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh investor dari perusahaan bangunan yang didirikan antara lain :

 - a. Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta;

- b. Penghasilan sehubungan dengan hak pengusaha bangunan seperti penghasilan dari pengusaha hotel, pusat fasilitas olah raga, dan lain-lain;
 - c. Penggantian atau imbalan yang diterima atau diperoleh dari pemegang hak atas tanah apabila masa perjanjian BOT diperpendek dari masa yang telah ditentukan.
4. Biaya Bagi Investor:
- a. Biaya yang boleh dikurangkan dari penghasilan bruto bagi investor adalah biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Ayat (1) dengan memperhatikan Pasal 9 Ayat (1) UU PPh, berkenaan dengan pengusaha bangunan yang didirikan berdasarkan perjanjian BOT tersebut;
 - b. Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh investor untuk mendirikan bangunan merupakan nilai perolehan investor untuk mendapatkan hak menggunakan/ mengusahakan bangunan tersebut, dan nilai perolehan tersebut oleh investor diamortisasi dalam jumlah yang sama besar setiap tahun (metode garis lurus) selama masa perjanjian BOT.

Contoh 1 :

Investor PT BRILIAN mendirikan bangunan Ruko di atas tanah milik PT ABYAN berdasarkan perjanjian BOT dengan biaya Rp 30.000.000.000,00 untuk masa selama 15 tahun. Amortisasi yang dilakukan oleh PT BRILIAN setiap tahun adalah sebesar : Rp 30.000.000.000,00 : 15 = Rp 2.000.000.000,00

- c. Apabila masa perjanjian BOT menjadi lebih pendek dari masa yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka sisa biaya pembangunan yang belum diamortisasi, diamortisasi sekaligus oleh investor pada tahun berakhirnya masa BOT yang lebih pendek tersebut.

Contoh 2:

Berdasarkan contoh 1 di atas, PT BRILIAN pada akhir tahun ke-12 menyerahkan bangunan kepada PT ABYAN. Dengan diperpendeknya masa perjanjian tersebut, kepada PT BRILIAN diberikan imbalan oleh PT ABYAN sebesar Rp 5.000.000.000,00. Pada akhir tahun ke-12 (tahun berakhirnya masa perjanjian BOT), PT BRILIAN memperoleh tambahan penghasilan sebesar Rp 5.000.000.000,00 dan berhak atas tambahan amortisasi sebesar:

$$\text{Rp } 30.000.000.000,00 - (12 \times \text{Rp } 2.000.000.000,00) = \text{Rp } 6.000.000.000,00$$

- d. Apabila masa perjanjian BOT menjadi lebih panjang dari masa yang telah ditentukan dalam perjanjian karena adanya penambahan bangunan, maka biaya penambahan tersebut ditambahkan dengan sisa biaya pembangunan yang belum diamortisasi, dan oleh investor jumlah tersebut diamortisasi hingga berakhirnya masa BOT yang lebih panjang tersebut.

Contoh 3:

Berdasarkan contoh 1 di atas, PT BRILIAN pada akhir tahun ke-11 menambah bangunan dengan biaya

Rp 20.000.000.000,00 dan masa BOT diperpanjang 5 tahun sehingga menjadi 20 tahun. Penghitungan amortisasi PT BRILIAN mulai tahun ke-11 adalah sebagai berikut:
Sisa yang belum diamortisasi pada awal tahun ke-11
Rp 10.000.000.000,00

Nilai perolehan penambahan bangunan Rp 20.000.000.000,00

Dasar amortisasi yang baru Rp 30.000.000.000,00

Masa Amortisasi adalah 10 tahun (20 tahun-10 tahun)

Amortisasi setiap tahun mulai tahun ke-11 adalah:

Rp 30.000.000.000,00 : 10 = Rp 3.000.000.000,00

- e. Amortisasi biaya mendirikan bangunan dimulai pada bulan bangunan tersebut digunakan/dusahakan. Apabila pembangunan tersebut meliputi masa lebih dari 1 tahun sebelum dapat digunakan/dusahakan, maka biaya yang telah dikeluarkan harus dikapitalisasi.
5. Penghasilan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah.
- a. Penghasilan yang diterima/diperoleh pemegang hak atas tanah selama masa BOT merupakan Obyek PPh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) UU PPh.
 - b. Penghasilan yang diterima/diperoleh pemegang hak atas tanah sehubungan dengan perjanjian BOT dapat berupa:
 - 1) Pembayaran berkala yang dilakukan oleh investor kepada pemegang hak atas tanah dalam atau selama masa BOT;
 - 2) Bagian dari uang sewa bangunan;

- 3) Bagian keuntungan dari perusahaan bangunan dengan nama dan dalam bentuk apapun yang diberikan oleh investor;
- 4) Penghasilan lainnya sehubungan dengan perjanjian bangun guna serah yang diterima atau diperoleh pemegang hak atas tanah.
- 5) Dalam hal bangunan yang didirikan oleh investor tidak seluruhnya menjadi hak investor tetapi sebagian diserahkan kepada pemegang hak atas tanah, maka bagian bangunan yang diserahkan oleh investor merupakan penghasilan bagi pemegang hak atas tanah dalam tahun pajak yang bersangkutan. Atas penyerahan tersebut terutang PPh sebesar 5% dari jumlah bruto nilai yang tertinggi antara nilai pasar dengan nilai jual obyek pajak (NJOP) bagian bangunan yang diserahkan sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994, dan harus dilunasi oleh pemegang hak atas tanah selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya setelah setelah penyerahan.
- 6) Bangunan yang diserahkan oleh investor kepada pemegang hak atas tanah setelah masa perjanjian BOT berakhir adalah merupakan Obyek PPh berdasarkan ketentuan Pasal 4 Ayat (1) UU PPh. Nilai perolehan atas bangunan yang diterima dari investor adalah sebesar

nilai pasar atau NJOP yang merupakan dasar pengenaan PPh. Atas penyerahan tersebut terutang PPh sebesar 5% dari jumlah bruto nilai yang tertinggi antara nilai pasar dengan nilai jual obyek pajak (NJOP) bagian bangunan yang diserahkan sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994, dan harus dilunasi oleh pemegang hak atas tanah selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya setelah penyerahan.

- 7) Pembayaran PPh sebesar 5% yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atas penyerahan bangunan yang dilakukan oleh investor bagi WP orang pribadi bersifat final dan bagi WP Badan merupakan pembayaran PPh Pasal 25 yang dapat diperhitungkan dengan PPh terutang untuk tahun pajak yang bersangkutan.
- 8) Dikecualikan dari pengenaan PPh sebesar 5% apabila pemegang hak atas tanah adalah badan pemerintah.
- 9) Nilai bangunan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah merupakan nilai perolehan bangunan apabila bangunan tersebut dialihkan kepada pihak lain.

6 Biaya Bagi Pemegang Hak Atas Tanah.

- Biaya yang boleh dikurangkan dari penghasilan bruto bagi pemegang hak atas tanah adalah biaya sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 6 Ayat (1) dengan memperhatikan Pasal 9 Ayat (1) UU PPh.

E. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Definisi dan Obyek BPHTB

a. Definisi BPHTB

Sebagaimana ditentukan dalam UU BPHTB, bahwa definisi dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.³² Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan;

Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian diperkuat oleh Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian di perbaharui dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000.

b. Objek Pajak

Sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1) UU BPHTB, yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. UU BPHTB , yang meliputi:

- 1). Pemindahan hak karena:
 - a) jual beli;

³² MARIHOT PAHALA SIAHAAN, Op.Cit., hal 42 et seq.

- b) tukar-menukar;
- c) hibah;
- d) hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia;
- e) waris;
- f) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut;
- g) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama;
- h) penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang;
- i) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu adanya peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut;
- j) penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan

- berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung;
- k) peleburan usaha, yaitu penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut;
 - l) pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama;
 - m) hadiah, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
- 2). Pemberian hak baru karena:
- a). kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak;
 - b). di luar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Objek pajak yang diperoleh karena waris dan hibah wasiat pengenaan BPHTB-nya diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 111 Tahun 2000;

Objek pajak yang diperoleh karena pemberian hak pengelolaan pengenaan BPHTB-nya diatur lebih lanjut dengan PP Nomor 112 Tahun 2000;

Dalam hal ini yang termasuk Hak atas tanah meliputi :

- a. Hak Milik, yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah;
- b. Hak Guna Usaha (HGU), yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku;
- c. Hak Guna Bangunan (HGB), yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- d. Hak Pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau

perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- f. Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

▲ -----
c. **Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB**

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah :

- 1. Objek pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- 2. Objek pajak yang diperoleh Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;

3. Objek pajak yang diperoleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
4. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
5. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan karena wakaf;
6. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Dalam hal ini yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.

Sedangkan yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah. Kemudian yang dimaksud wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

d. Tarif Pajak dan Dasar Pengenaan dan Dasar Pengenaan serta Cara Perhitungan Pajak

Besarnya tarif BPHTB adalah 5% (lima persen). Sedangkan dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yaitu

- a. jual beli adalah harga transaksi;
- b. tukar-menukar adalah nilai pasar;
- c. hibah adalah nilai pasar;
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. waris adalah nilai pasar;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar;
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Dalam hal NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang dipakai adalah NJOP PBB. Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam hal NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan belum ditetapkan, besarnya NJOP PBB ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Yang boleh dikurangkan dalam perhitungan BPHTB atau dalam istilah pajak dikenal dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), diberikan untuk setiap perolehan hak sebagai pengurang perhitungan BPHTB terutang.

Adapun besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional (setiap kabupaten/kota) paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP regional paling banyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Besarnya NPOPTKP ditetapkan oleh Kepala Kanwil DJP atas nama Menteri Keuangan untuk setiap kabupaten/kota dengan mempertimbangkan pendapat Pemda setempat. Ketentuan besarnya NPOPTKP diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 113 Tahun 2000.

e. Saat dan Tempat Pajak Terutang

Saat terutang dan pelunasan BPHTB adalah tergantung dari jenis transaksi yang dilakukan, yaitu untuk:

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, yaitu tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, yaitu tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau kantor lelang lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat antara lain nama pemenang lelang.
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;

- j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- l. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Tempat BPHTB terutang adalah wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

2. Pembayaran, Penetapan dan Penagihan

Sistem yang dipakai sebagai dasar pemungutan BPHTB adalah Sistem self assessment, dimana Wajib Pajak membayar BPHTB yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Cara membayar BPHTB Terutang adalah dibayar ke kas negara melalui Bank/Kantor Pos Persepsi BPHTB, yaitu Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).

Kemudian dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya BPHTB, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB yang terutang kurang dibayar.

BPHTB terutang dalam SKBKB adalah BPHTB terutang yang belum atau kurang dibayar ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga 2% (dua persen) sebulan dari jumlah kekurangan BPHTB tersebut untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya BPHTB sampai dengan diterbitkannya SKBKB dimaksud.

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya BPHTB, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB.

BPHTB terutang dalam SKBKBT adalah BPHTB terutang yang belum atau kurang dibayar ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan BPHTB tersebut, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) diterbitkan apabila :

- a. BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar;

- b. Dari hasil pemeriksaan SSB terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung;
- c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.

BPHTB terutang dalam STB akibat tidak atau kurang dibayar dan akibat salah tulis dan atau hitung adalah BPHTB terutang yang belum atau kurang dibayar ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dari jumlah kekurangan BPHTB tersebut untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya BPHTB. STB mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan penerbitan Surat Paksa.

Dasar penagihan BPHTB adalah SKBKB, SKBKBT, STB dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah BPHTB yang harus dibayar bertambah. Tata cara penagihan BPHTB diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan.

BPHTB terutang dalam SKBKB, SKBKBT, STB dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah BPHTB yang harus dibayar bertambah harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak.

Apabila sampai dengan jangka waktu 1 (satu) bulan sebagaimana dimaksud tidak atau kurang dibayar, dapat ditagih dengan Surat Paksa, yaitu surat perintah membayar pajak dan tagihan yang berkaitan dengan pajak

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan (parate executie).

Formatted: Font: 5 pt

3. Permohonan Keberatan, Banding, Pengurangan dan Pengembalian BPHTB

a. Tata Cara Pengajuan Permohonan Keberatan

1) Yang Dapat Diajukan Keberatan

Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Direktur Jenderal Pajak atas suatu :

- a. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB), yaitu surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah BPHTB terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar;
- b. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT), yaitu surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah BPHTB yang telah ditetapkan;
- c. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar (SKBLB) , yaitu surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran BPHTB karena jumlah BPHTB yang telah dibayar lebih besar daripada BPHTB yang seharusnya terutang;
- d. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil (SKBN) , yaitu surat ketetapan yang menentukan jumlah BPHTB yang terutang sama besarnya dengan jumlah BPHTB yang dibayar..

2). Tata Cara Mengajukan Keberatan

Tata cara permohonan keberatan BPHTB, adalah dengan cara :

- a. membuat permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Kepala KPPBB dengan mengemukakan jumlah BPHTB yang terutang menurut penghitungan Wajib Pajak disertai dengan alasan yang jelas, yaitu didukung dengan data atau bukti bahwa jumlah BPHTB yang terutang atau lebih bayar yang ditetapkan oleh fiskus tidak benar;
- b. Menyampaikan permohonan secara lengkap sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam batas waktu 3 (tiga) bulan sejak diterimanya SKBKB, SKBKBT, SKBLB, atau SKBN; kecuali Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- c. Melampirkan foto kopi sebagai berikut :
 - 1) Fotocopy SSB;
 - 2) Asli SKBKB/SKBKBT/SKBLB/SKBN;
 - 3) Fotocopy Akta/Risalah Lelang/Surat Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim;
 - 4) Fotocopy KTP/ Paspor / KK /identitas lain;
- d. Permohonan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan;
- e. Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh pejabat Direktorat Jenderal Pajak yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan Wajib Pajak.

- e. Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Direktur Jenderal Pajak wajib memberikan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan BPHTB.
- f. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar BPHTB dan pelaksanaan penagihan.
- g. Permintaan Penjelasan
 - a. Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Direktur Jenderal Pajak wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.
 - b. Wajib Pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis
- h. Jangka Waktu Penyelesaian
 - a. Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
 - b. Keputusan Direktur Jenderal Pajak atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya jumlah pajak terutang.
 - c. Apabila jangka waktu 12 (dua belas) bulan telah lewat dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Formatted: Font: 3 pt

b. Tata Cara Pengajuan Permohonan Banding

Apabila Wajib Pajak tidak atau belum puas dengan keputusan yang diberikan atas keberatan, maka dapat mengajukan banding. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (BPSP) terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak. Adapun syarat-syarat Pengajuan Banding, sebagai berikut :

- a. Tertulis dalam bahasa Indonesia
- b. Dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima.
- c. Alasan yang jelas
- d. Dilampiri salinan dari Surat Keputusan atas keberatan

Sifat Putusan BPSP merupakan putusan akhir dan bersifat tetap dan bukan Keputusan Tata Usaha Negara. Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding diterima sebagian atau seluruhnya, maka kelebihan pembayaran dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan, untuk selama-lamanya 24 (dua puluh empat) bulan.

▲-----
c. Pengurangan

Wajib Pajak dapat mengajukan pengurangan pembayaran BPHTB dalam hal :

- a. tanah dan atau bangunan digunakan untuk kegiatan sosial dan pendidikan yang semata-mata tidak bertujuan mencari keuntungan.
- b. kondisi tertentu tanah dan atau bangunan yang ada hubungannya dengan Wajib Pajak.

- c. hibah kepada orang pribadi dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah.

Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang seharusnya terutang untuk Wajib Pajak tersebut pada butir a dan b dan 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang seharusnya terutang untuk Wajib Pajak tersebut pada butir c.

▲-----

d. Pengembalian Kelebihan Pembayaran

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak. Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi dalam hal :

- a. BPHTB yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terutang;
- b. BPHTB yang dibayar tidak seharusnya terutang;
- c. Permohonan pengurangan dikabulkan;
- d. Pengajuan keberatan atas ketetapan BPHTB dikabulkan seluruhnya atau sebagian;
- e. Permohonan banding terhadap keputusan keberatan dikabulkan seluruhnya atau sebagian;
- f. Perubahan peraturan.

Kelebihan Pembayaran PBB dapat dikembalikan kepada Wajib Pajak (restitusi), diperhitungkan dengan utang pajak lainnya, atau disumbangkan kepada Negara. Adapun syarat-syarat untuk dapat melakukan pengajuan kelebihan pembayaran, adalah sebagai berikut :

- 1). Tertulis dalam bahasa Indonesia
- 2). Menyebutkan jumlah kelebihan pembayaran

3). Alasan yang jelas

KPP PBB harus memberikan jawaban atas surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, dengan menerbitkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu maksimal 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya surat permohonan secara lengkap dari Wajib Pajak. Apabila dalam jangka waktu tersebut surat keputusan tidak diterbitkan maka permohonan Wajib Pajak dianggap dikabulkan serta Kepala KPPBB harus menerbitkan SKBLB dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan. Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam jangka waktu Paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar.

Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKBLB, yaitu dengan diterbitkannya Surat Perintah Membayar Kelebihan BPHTB (SPMKB) oleh Kepala KPPBB. Dalam hal Kepala KPPBB terlambat menerbitkan SPMKB, maka Wajib Pajak diberikan bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya SPMKB dimaksud. Dalam hal Wajib Pajak mempunyai utang BPHTB dalam wilayah Daerah Tingkat II yang sama, maka kelebihan pembayaran BPHTB diperhitungkan dahulu dengan utang BPHTB dan atau PBB. Pengajuan keberatan dan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Bentuk Surat Keputusan yang dapat diterbitkan atas pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Direktur Jenderal Pajak setelah melakukan pemeriksaan (sederhana dan lapangan) menerbitkan :

- SKBLB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah BPHTB yang terutang atau dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang;
- SKBN, apabila jumlah BPHTB yang dibayar sama dengan jumlah BPHTB yang terutang;
- SKBKB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata kurang dari jumlah BPHTB yang seharusnya terutang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan pemberian HGB menjadi HPL dalam kaitannya dengan BPHTB sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian BOT

1. Sekilas tentang Hotel Indonesia dan Perkembangannya

Hotel Indonesia di Jakarta adalah hotel termegah pertama yang dibangun di kawasan Asia Tenggara. Hotel yang pembukaannya diresmikan oleh Presiden Indonesia Soekarno pada tanggal 5 Agustus 1962 itu telah menjadi tonggak sejarah bagi perkembangan pariwisata dan kebudayaan nasional tahun demi tahun dan merupakan ikon kota Jakarta dan kebanggaan Indonesia.³³

Hotel Indonesia dibangun dalam rangka menyambut Asian Games IV yang digelar di Jakarta tahun 1962 dan dirancang oleh arsitek asal Amerika Serikat, Abel Sorensen dan istrinya, Wendy, dan merancang bangunan seluas 25.082 meter persegi. Bentuk bangunan hotel itu berupa huruf T dengan tujuan agar tetamu hotel dapat menikmati pemandangan Jakarta dari kamar dan menikmati kehangatan sinar matahari di setiap ruangan. Abel Sorensen merancang hotel itu sebagai hotel modern dan efisien. Arsitektur lokal bernuansa Sumatera Barat menyatu dalam arsitektur Indonesia modern. Bangunan yang pertama dibangun adalah Ramayana Wing berlantai 15, baru kemudian Ganesha Wing berlantai delapan.

³³ Robert Adhi KSP, *Warisan Sejarah: Hotel Indonesia Tetap Kebanggaan*, (Jakarta, 10 Maret 2009, <http://www.forumbudaya.org>)

Hotel ini memiliki karakter khas Indonesia. Patung Dewi Sri karya Trubus dipajang di halaman depan hotel. Juga relief batu pahat berukuran 24 m x 3 m karya Sanggar Sela Binangun dari Yogyakarta. Ada pula mosaik karya seniman Gregorius Sidharta, yang dipasang di Restoran Ramayana.

Sekitar tiga dekade setelah kelahirannya, Hotel Indonesia mulai meredup, pada 1990-an. Surjadi Soedirdja, Gubernur DKI Jaya di masa itu, menetapkan hotel ini sebagai cagar budaya pada 1993. Renovasi terbatas dilakukan. Termasuk pengecatan bagian luar. Langkah itu tak mampu mendongkrak ketenaran Hotel Indonesia.

Dengan berjalannya waktu yang sudah lebih dari 40 tahun, hotel sudah semakin tua dan sulit bersaing dengan hotel-hotel baru, akhirnya landmark kota ini tutup buku pada usia 42 tahun, yaitu pada tanggal 15 April 2004. Selanjutnya, pemerintah sebagai pemilik Hotel Indonesia pada tahun 2004 mencari *strategic partner* untuk meremajakan Hotel Indonesia. PT. Hotel Indonesia Natour (Persero) melalui kerjasama BOT (Built, Operation and Transfer) dengan PT. Cipta Karya Bumi Indah yang dalam hal ini telah menunjuk PT. Grand Indonesia untuk mewujudkan Hotel Indonesia dengan wajah baru, namun tetap menjaga kelestarian nilai sejarahnya dan siap menghadapi pasar. Sebagai hotel bintang lima bertaraf internasional yang dilengkapi dengan pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen tertinggi di Jakarta saat ini telah menjadikan kawasan Grand Indonesia Shopping Town sebagai pusat perhatian pengunjung, baik nusantara maupun manca Negara.³⁴

³⁴ Kata Sambutan Bapak Sofyan A. Djalil, Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara, *Influence Elegance Beauty – Pesona Kemegahan dan Kharisma Hotel Indonesia*, (Jakarta, PT. Grand Indonesia, 20 Mei 2009)

Renovasi Hotel Indonesia dimulai tahun 2006 dan harus mengacu ketentuan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 475 tanggal 29 Maret 1993 yang menetapkan hotel itu sebagai cagar budaya sehingga bangunan bersama segala aset bersejarah di dalamnya harus dilestarikan. Berdasarkan wawancara penulis dengan pihak Manajemen PT. Grand Indonesia³⁵, Hotel Indonesia diremajakan sesuai aslinya, karena Hotel Indonesia memiliki historis, filosofis dan merupakan kebanggaan Rakyat Indonesia sebagai "*Heritage Building*". Setelah tiga tahun dikerjakan, Hotel Indonesia kembali dibuka pada tahun 2009 dan dikelola oleh jaringan hotel internasional Kempinski. Masyarakat tetap dapat menikmati bentuk aslinya. Hotel Indonesia pun tetap menjadi kebanggaan kota Jakarta. Namanya berganti menjadi Hotel Indonesia Kempinski.

2. Latar Belakang Kerjasama dengan sistem BOT

Kerjasama dengan sistem BOT dengan PT. Grand Indonesia sebagai Mitra Staregis merupakan bagian dari strategi pengembangan usaha. Dalam hal ini PT. HIN berencana melakukan peremajaan Hotel serta mengoptimalkan penggunaan lahan milik PT. HIN, yang umumnya terletak di lokasi-lokasi yang sangat strategis. Selanjutnya dengan mengingat terbatasnya kemampuan finansial PT. HIN dan Pemerintah selaku pemegang saham, PT. HIN melakukan analisis terhadap beberapa alternatif pendanaan yang mungkin seperti melalui pasar modal, pinjaman bank dan mengundang Mitra Strategis.

³⁵ F. Aming Santoso, *Wawancara*, Direktur PT. Grand Indonesia (Jakarta, Tanggal 7 Mei 2010)

Alternatif yang paling mungkin adalah melalui kerjasama dengan Mitra Strategis secara BOT dengan alasan sebagai berikut :

- a. BOT tidak merubah kepemilikan PT. HIN atas area yang menjadi obyek BOT;
- b. BOT tetap memberikan kewenangan bagi PT. HIN untuk memberikan masukan kepada Mitra Strategis, terkait dengan rencana pengembangan lahan;
- c. BOT memungkinkan PT. HIN untuk memperoleh pemasukan secara rutin dan dalam waktu singkat, berdasarkan perhitungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak; dan
- d. Setelah masa BOT berakhir, PT. HIN berhak untuk secara penuh mengelola dan menikmati seluruh asset yang ada.

PT. HIN telah mengundang para calon mitra strategis bagi pengembangan 11 dari 16 hotel yang tergabung dalam jaringan hotel PT. HIN, termasuk diantaranya Hotel Indonesia ("HI") dan Hotel Inna Wisata ("INNA"). HI dan INNA merupakan dua asset yang sangat berharga bagi PT. HIN, yang jika dikelola secara baik akan memberikan kontribusi yang signifikan bagi PT. HIN dan INNA. Dengan kondisi Hotel Indonesia yang pada tahun 2004 telah berumur 41 tahun dan 26 tahun untuk Hotel Wisata, peremajaan tersebut memang sangat mutlak dilakukan segera, dikarenakan produk dan peralatan sudah tua (*mechanical, electrical, piping* dan sebagainya) yang diperkirakan dalam tahun 2005 tidak lagi layak untuk dioperasikan. Setelah melakukan proses negosiasi yang cukup panjang, akhirnya PT. Grand Indonesia ("PT. GI") terpilih sebagai Mitra Strategis PT. HIN untuk mengembangkan kawasan Hotel Indonesia dan Hotel Inna

Wisata berdasarkan Surat Persetujuan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor : S-136/MBU/2004 tanggal 10 Maret 2004, Proses penunjukan tersebut telah ditegaskan dengan ditandatanganinya Perjanjian Pembangunan, Pemilikan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali Tanah, Gedung Dan Fasilitas Penunjang antara PT. HIN dengan PT. Grand Indonesia pada tanggal 13 Mei 2004 Nomor 141, dibuat dihadapan Doktor Irawan Soerodjo, SH, MSi, Notaris di Jakarta (“Perjanjian BOT”).

▲ -----

3. Perjanjian Bangun, Guna, Serah (Build, Operate & Transfer/BOT)

Konsep PT. GI dalam mengembangkan kawasan HI dan INNA adalah merevitalisasi posisi dan fungsi Hotel Indonesia sebagai salah satu bangunan bersejarah dengan tetap memperhitungkan manfaat ekonomi kawasan secara wajar. Dengan perencanaan yang matang, diharapkan proyek ini akan turut mengembangkan industri pariwisata, khususnya di Jakarta, dengan mengoptimalkan fungsi HI sebagai ikon wisata budaya serta shopping mal sebagai ikon wisata budaya. Sesuai dengan potensi kawasan yang dimiliki, Kawasan HI dan INNA akan dikembangkan menjadi kawasan terpadu (mixed used) yang meliputi Hotel, Pusat Perbelanjaan (Shopping Mall), Perkantoran dan Apartemen dengan nama “Grand Indonesia Shopping Town”. Sedangkan Hotel Indonesia sendiri namanya telah disesuaikan menjadi “*Hotel Indonesia – Kempinski*”.

Pengertian atau definisi dari BOT menurut Pasal 1 Perjanjian BOT adalah cara pemanfaatan Tanah dengan penyerahan penggunaan Tanah oleh HIN kepada Penerima Hak BOT dan untuk selanjutnya memberikan ijin dan wewenang kepada Penerima Hak BOT untuk mengajukan permohonan

Formatted: Font: 5 pt

sertipikat HGB Di Atas HPL atas Tanah tersebut pada instansi yang berwenang dan kemudian mengajukan permohonan sesuatu hak termasuk tetapi tidak terbatas pada Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (“HMASRS”) atas nama Penerima Hak BOT dengan disertai pendirian bangunan dan pengelolaan gedung dan fasilitas penunjang secara komersial oleh Penerima Hak BOT dengan kewajiban untuk melakukan pembayaran kompensasi tetap kepada PT. HIN, untuk kemudian menyerahkan kembali Gedung Dan Fasilitas Penunjang kepada PT. HIN setelah lewatnya jangka waktu tertentu sesuai Perjanjian ini, yang terdiri atas bangunan-bangunan dan segala fasilitas pendukung yang wajib dibangun dan/atau direnovasi Penerima Hak BOT di atas Tanah yaitu antara lain pusat perbelanjaan, hotel dan bangunan-bangunan lainnya berikut fasilitas parkir serta fasilitas penunjang lainnya.

Jangka Waktu Pengelolaan berdasarkan Pasal 4 Perjanjian BOT tersebut adalah jangka waktu yang diberikan oleh PT. HIN kepada Penerima Hak BOT untuk melaksanakan Hak Melakukan Pengelolaan (“HMP”) yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun berturut-turut terhitung sejak tanggal penerbitan sertipikat HGB atas Tanah atas nama Penerima Hak BOT dengan hak opsi kepada Penerima Hak BOT untuk melakukan perpanjangan selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut terhitung sejak masa 30 (tiga puluh) tahun di atas berakhir.

Berdasarkan Pasal 8 Perjanjian BOT, HMP yang diberikan kepada Penerima BOT adalah selama Jangka Waktu Pengelolaan, Penerima Hak BOT sebagai layaknya pemegang HGB Di Atas HPL dan/atau pemegang HMASRS berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dapat

melaksanakan ruang lingkup HMP yang diberikan oleh PT. HIN kepada Penerima Hak BOT adalah termasuk dan tidak terbatas pada :

8.1. perencanaan yang meliputi antara lain hal-hal yang disebutkan di bawah ini:

- (i) penentuan design prasarana dan lingkungannya;
- (ii) penentuan design Gedung Dan Fasilitas Penunjang; dan
- (iii) penunjukan konsultan.

8.2. perijinan (“**P**erijinan”), yang meliputi antara lain hal-hal yang disebutkan di bawah ini:

- (i) pengurusan planning tata kota;
- (ii) pengurusan Blok Plan;
- (iii) pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) dan Ijin Membangun Prasarana (IMP); dan
- (iv) pengurusan surat-surat, dokumen-dokumen dan/atau akta-akta yang berkaitan dengan perijinan.

Adapun Perijinan tersebut semua tercatat atas nama Penerima Hak BOT, dengan ketentuan Penerima Hak BOT wajib mengalihkan segala Perijinan tersebut pada Tanggal Pengalihan Gedung Dan Fasilitas Penunjang kepada PT. HIN dan sepanjang dimungkinkan oleh peraturan perundangan yang berlaku.

8.3. tender (“Tender”) jika dipandang perlu oleh Penerima Hak BOT, yang meliputi antara lain hal-hal yang disebutkan di bawah ini:

- (i) penyiapan dokumen tender;
- (ii) penentuan peserta tender;
- (iii) pelaksanaan tender; dan

- (iv) evaluasi dan penentuan pemegang tender;
- 8.4. pelaksanaan ("Pelaksanaan"), yang meliputi antara lain mengkoordinir pelaksanaan dan pengawasan seluruh kegiatan proyek;
- 8.5. penjualan dan penyewaan, yang meliputi antara lain hal-hal yang disebutkan di bawah ini:
 - (i) penentuan harga jual dan/atau harga sewa dan/atau jangka waktu;
 - (ii) pemasangan iklan dan promosi; dan
 - (iii) pelaksanaan pemasaran.
- 8.6. keuangan, yang meliputi antara lain hal-hal ~~yang disebutkan di bawah ini berikut :~~
 - (i) pendanaan dari pihak ketiga termasuk bank;
 - (ii) penerimaan dan pengeluaran uang;
 - (iii) administrasi keuangan; dan
- 8.7. purna jual, yang meliputi antara lain hal-hal ~~yang disebutkan di bawah ini berikut :~~
 - (i) penentuan kebijakan tentang perawatan lingkungan; dan
 - (ii) pengurusan dan pelaksanaan akta jual beli dan balik nama sertipikat HGB dan/atau HMASRS.

Hak dan Kewajiban dari Penerima Hak BOT menurut ketentuan Pasal 9 Perjanjian BOT adalah sebagai berikut :

- 9.1. Penerima Hak BOT akan mengurus sertipikat HGB Di Atas HPL atas nama Penerima Hak BOT serta kemudian mengajukan sesuatu hak termasuk dan tidak terbatas sertipikat HMASRS diatas Tanah tersebut

atas nama Penerima Hak BOT dan atas biaya sendiri dari Penerima Hak BOT dengan ketentuan HIN akan memberikan bantuannya sepanjang tidak ada konsekuensi keuangan.

- 9.2. Penerima Hak BOT wajib membangun Gedung Dan Fasilitas Penunjang.
- 9.3. Penerima Hak BOT bertanggung jawab, berhak serta berkewajiban mengusahakan seluruh pendanaan, izin-izin dan persetujuan-persetujuan yang diperlukan untuk pekerjaan pembangunan dan pengelolaan Gedung Dan Fasilitas Penunjang. Segala kewajiban dan tanggung jawab serta segala kewenangan/kekuasaan dan hak istimewa yang timbul dari atau melekat pada pendanaan, izin-izin dan persetujuan-persetujuan dimaksud di atas adalah menjadi hak dan kewajiban Penerima Hak BOT.
- 9.4. Selama Jangka Waktu Pengelolaan, Penerima Hak BOT wajib mengelola, mengurus, memelihara dan merawat Gedung Dan Fasilitas Penunjang atas biaya sendiri agar pada akhir Jangka Waktu Pengelolaan:
 - a. Gedung Dan Fasilitas Penunjang diserahkan kepada PT. HIN dalam keadaan terawat baik, lengkap dan laik pakai; dan
 - b. fasilitas-fasilitas umum yang ada dalam keadaan berjalan dan berfungsi secara baik.
- 9.5. Selama Jangka Waktu Pengelolaan, Penerima Hak BOT wajib menutup asuransi terhadap Obyek BOT yang dalam standard operasi wajib untuk diasuransikan atas beban ongkos dan biaya Penerima Hak BOT sendiri dengan jumlah pertanggungan menurut harga wajar.

- 9.6. Penerima Hak BOT berhak untuk menggunakan nama dan logo Hotel Indonesia dengan tidak dibebani suatu pembayaran dalam bentuk apapun atas penggunaan nama dan logo Hotel Indonesia tersebut kepada PT. HIN dan dilarang untuk menghilangkan nama dan logo Hotel Indonesia.
- 9.7. Penerima Hak BOT wajib melestarikan bangunan maupun benda-benda yang termasuk dalam kategori cagar budaya yang ada pada lokasi Tanah, Gedung Dan Fasilitas Penunjang.

4. **Perubahan Status Tanah sebagai pelaksanaan Perjanjian BOT**

Sebagaimana telah diuraikan di atas, asset PT. HIN yang merupakan Obyek BOT akan dikelola oleh PT. GI selama 30 tahun dengan hak opsi perpanjangan selama 20 tahun. Sebagai salah satu aspek penting yang tercantum dalam Perjanjian BOT, status tanah kawasan HI dan INNA harus disesuaikan statusnya yang semula HGB atas nama PT. HIN dilepaskan haknya kepada Negara untuk kemudian diajukan menjadi HPL atas nama PT. HIN. Perubahan status tanah tersebut merupakan faktor penting bagi PT. HIN dalam rangka menjaga kepemilikan Negara.

Dalam hal ini Gedung dan fasilitas penunjang yang akan dibangun dan/atau direnovasi pada kawasan HI dan INNA tersebut, akan dimiliki serta dikelola sepenuhnya secara komersial oleh PT. GI sebagai cara pemanfaatan tanah dengan penyerahan penggunaan tanah oleh PT. HIN kepada PT. GI, termasuk dalam hal ini memberikan ijin dan wewenang kepada PT. GI untuk mengajukan permohonan sertipikat HGB di atas HPL atas Tanah pada instansi yang berwenang dan juga untuk mengajukan

permohonan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama PT. GI dengan kewajiban untuk melakukan pembayaran kompensasi tetap kepada PT. HIN, untuk kemudian menyerahkan kembali gedung dan fasilitas penunjang kepada PT. HIN setelah lewatnya jangka waktu tertentu sesuai Perjanjian BOT.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Perjanjian BOT mengenai Pemilikan dan Penggunaan Tanah, ditentukan bahwa :

- a. PT. HIN berjanji dan mengikat diri untuk melaksanakan segala sesuatu sehingga selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh) hari sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian BOT ("Tanggal Efektif"), HGB Hotel telah diubah statusnya menjadi Hak Pengelolaan atas nama PT. HIN. Dalam hal pada tanggal sebagaimana dimaksud, Perubahan Status Hak Atas Tanah tidak terjadi atau belum selesai (keterlambatan mana bukan disebabkan oleh keterlambatan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan HPL).

~~maka Penerima Hak BOT atas kewenangannya sendiri berhak untuk melakukan hal-hal berikut:~~

~~1) PT. HIN dengan ini memberikan kuasa penuh kepada Penerima Hak BOT untuk dan atas nama PT. HIN sehubungan dengan pengurusan Perubahan Status Hak Atas Tanah pada instansi yang berwenang. Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi baik sebagian atau seluruhnya; dan/atau~~

~~2) PT. HIN berjanji dan oleh karena itu mengikat diri dari sekarang untuk nanti setelah PT. HIN memperoleh Hak Pengelolaan atas Tanah untuk~~

Formatted: Indent: Left: 0", Hanging: 0.5", Don't hyphenate

Formatted: Indent: Left: 0", First line: 0.5"

Formatted: Indent: Left: 0", First line: 0.5", Don't hyphenate

~~memberikan persetujuan kepada Penerima Hak BOT untuk mengajukan kepada _____ pihak _____ yang _____ berwenang permohonan HGB Di Atas HPL atas Tanah tersebut dan HMASRS khusus untuk Gedung Dan Fasilitas Penunjang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang kemudian di atas hak hak tersebut Penerima Hak BOT dan/atau penerusnya berhak untuk mengalihkan, menjual, memindahtangankan, membebaskan, maupun menyewakan kepada pihak-pihak lainnya, dengan mengindahkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penyerahan, Penggunaan Dan Pengurusan Hak Atas Tanah yang akan ditandatangani oleh Para Pihak.~~

Selanjutnya berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian BOT sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, atas sertipikat tanah milik PT. HIN yaitu Hak Guna Bangunan No. 3494/Menteng dan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 367/Kebon Melati dilepaskan haknya oleh PT. HIN kepada Negara, untuk kemudian dilakukan penghapusan/dicoret status HGB tersebut dari buku tanah. Kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 84/HPL/BPN/2004 Tanggal 30 September 2004 ("SK BPN"), PT. HIN diberi Hak Pengelolaan yang merupakan perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru, yaitu dari Hak Guna Bangunan ("HGB") menjadi Hak Pengelolaan ("HPL") atas nama PT. HIN.

Dalam proses perubahan status hak atas tanah dari PT. HIN yang semula HGB menjadi HPL atas nama PT. HIN, PT. HIN selaku pemilik tanah dan pemberi Hak BOT, berjanji untuk melaksanakan perubahan status HGB menjadi Hak Pengelolaan atas nama PT. HIN. Dalam hal perubahan Status

Hak Atas Tanah tidak terjadi atau belum selesai (keterlambatan mana bukan disebabkan oleh keterlambatan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan HPL) maka Penerima Hak BOT telah diberi kewenangan untuk dan atas nama PT. HIN untuk melakukan pengurusan Perubahan Status Hak Atas Tanah pada instansi yang berwenang.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis berpendapat bahwa keputusan PT. HIN untuk mengembalikan kemegahan Hotel Indonesia tersebut dengan mengajak PT. GI selaku mitra strategis dengan melakukan kerjasama dengan pola bangun guna serah (*build, operate and transfer/BOT*) merupakan solusi terbaik bagi pengembangan usaha. Dengan dilakukannya kerjasama dengan sistem BOT, tidak merubah kepemilikan PT. HIN atas area yang menjadi obyek BOT. Setelah masa BOT berakhir, PT. HIN berhak untuk secara penuh mengelola dan menikmati seluruh asset yang ada. Di samping bahwa selama jangka waktu pelaksanaan BOT, PT. HIN akan memperoleh pemasukan secara rutin dan dalam waktu singkat, berdasarkan perhitungan yang telah disepakati oleh para pihak berdasarkan Perjanjian BOT, dengan tetap memberikan kewenangan bagi PT. HIN untuk memberikan masukan kepada Penerima BOT selaku Mitra Strategis dalam kaitannya dengan pengembangan lahan.

Selain manfaat dan keuntungan yang diperoleh PT. HIN selaku Pemberi BOT, juga memberi manfaat bagi Penerima hak BOT yaitu PT. Grand Indonesia selaku Mitra Strategis untuk mengembangkan kawasan Hotel Indonesia dan Hotel Inna Wisata menjadi kompleks multi-guna yang dimiliki serta dikelola sepenuhnya secara komersial oleh PT. GI sebagai cara

pemanfaatan tanah dengan hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Perjanjian BOT.

Sebagai akibat dari dilaksanakannya Perjanjian BOT, status tanah obyek BOT harus disesuaikan statusnya yang semula HGB atas nama PT. HIN dilepaskan haknya kepada Negara untuk kemudian diajukan menjadi HPL atas nama PT. HIN.

▲ -----
B. **Akibat hukum perubahan status hak dari HGB menjadi HPL**

Formatted: Font: 5 pt

Dengan mengacu pada ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997"), Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan selanjutnya dalam Pasal 23, ditentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak pengelolaan dibuktikan dengan keputusan/penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang. Dalam hal ini berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 30 September 2004 Nomor 84/HPL/BPN/2004 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama PT. Hotel Indonesia Natour (PT. HIN), berkedudukan di Jakarta yaitu atas sertifikat tanah Hak Guna Bangunan No. 3494/Menteng seluas 32.820 M2 dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 367/Kebon Melati seluas 28.690 M2.

Dalam salah satu ketetapan SK BPN tentang Pemberian HPL tersebut, yaitu dalam ketetapan keempat, ditetapkan bahwa "*Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat, Hak Pengelolaan ini harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan ini, dengan melampirkan Surat Keterangan Bebas Bea Perolehan Hak Atas*

Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayahnya meliputi letak tanah yang dimohon". Berdasarkan Surat Keputusan tersebut, BPN sebagai Instansi yang berwenang untuk menyelenggarakan pemberian hak atas tanah, telah menetapkan bahwa pemberian HPL atas nama PT. HIN tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (bukan merupakan objek BPHTB), sehingga penerima HPL berhak untuk meminta Surat Keterangan Bebas BPHTB yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB yang wilayahnya meliputi letak tanah yang dimohon.

Sebagai tindak lanjut dari SK BPN tentang Pemberian HPL tersebut, berdasarkan surat tertanggal 19 Oktober 2004 Nomor : 1065/DIRUT/HIN/10/2004, PT. HIN telah mengajukan permohonan Surat keterangan Bebas BPHTB kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB, yaitu atas bidang tanah eks sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3494/Menteng seluas 32.820 M2 dan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 367/Kebon Melati seluas 28.690 M2, yang telah dilepaskan haknya kepada Negara untuk selanjutnya dapat dimohonkan kembali dengan Hak Pengelolaan berdasarkan Surat pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah kepada Negara tertanggal 30 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat.

Permohonan Surat Keterangan Bebas BPHTB dari PT. HIN kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB ternyata ditanggapi oleh Kantor Pelayanan PBB dengan dasar pemikiran yang berbeda dengan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat yang merupakan instansi yang paling berwenang dalam menerbitkan bukti kepemilikan hak atas tanah. Kantor

Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Jakarta Pusat Satu dan Jakarta Pusat Dua menerbitkan Surat Tagihan BPHTB kepada PT. HIN, atas dasar perolehan HPL berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 084/HPL/BPN/2004 tanggal 30 September 2004, sebagai berikut :

1. KPP PBB Jakarta Pusat Dua :

STB Nomor : Kep-0002/WPJ.06/ KB.0204/2005 tanggal 14 Pebruari 2005, atas obyek pajak yang terletak di Jalan M.H. Thamrin Kav. 1, Menteng, Jakarta Pusat (Lokasi eks Hotel Indonesia);

2. KPP PBB Jakarta Pusat Satu :

STB Nomor : Kep-1065/WPJ.06/ KB.01.04/2005 dan STB Nomor : Kep-1066/WPJ.06/ KB.01.04/2005 tanggal 18 Pebruari 2005, atas obyek pajak yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya, Kebon Melati, Jakarta Pusat (Lokasi eks Hotel Inna Wisata).

~~3. KPP PBB Jakarta Pusat Satu :~~

~~STB Nomor : Kep-1066/WPJ.06/ KB.01.04/2005 tanggal 18 Pebruari 2005, atas obyek pajak yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya, Kebon Melati, Jakarta Pusat (Lokasi eks Hotel Inna Wisata).~~

Dasar penerbitan STB tersebut di atas disebabkan Kantor Pelayanan PBB beranggapan bahwa pemberian HPL kepada PT. HIN merupakan pemberian hak baru sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, karena :

1. didahului dengan adanya Pelepasan Hak atas Tanah kepada Negara;
2. ada pemberian hak baru yaitu dengan diterbitkannya buku sertipikat hak yang baru berupa HPL Nomor 3/Menteng dan HPL Nomor 4/Kebon Melati atas nama PT. HIN.

Namun sejalan dengan diterbitkannya STB BPHTB tersebut serta upaya hukum yang dilakukan oleh PT. HIN, guna melaksanakan ketentuan yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian BOT dan juga ketentuan mengenai jangka waktu perolehan tanda bukti hak berupa sertipikat sebagaimana ditentukan dalam SK BPN mengenai pemberian Hak Pengelolaan atas nama PT. HIN, yaitu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal SK BPN dikeluarkan yaitu tanggal 30 September 2004 dan karenanya selambatnya pada 31 Desember 2004, atas sejumlah nilai BPHTB sebesar 5 % dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana dimaksud dalam PBB masing-masing objek pajak tetap harus dibayarkan terlebih dahulu sambil menunggu keputusan atas upaya hukum yang dilakukan oleh PT. HIN.

Setelah dilakukan pembayaran BPHTB serta segala syarat administrative yang diperlukan dalam proses pendaftaran hak atas tanah, status sertipikat hak atas tanah milik PT. HIN yang semula HGB, masing-masing berubah status haknya menjadi :

1. Hak Pengelolaan Nomor 3/Menteng, seluas 32.820 M2, Surat Ukur tanggal 6 Maret 1991 Nomor : 00509/1991, sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Jakarta Pusat Tanggal 6 Januari 2005, terletak di Jalan MH. Thamrin (Hotel Indonesia), sertipikat tertulis atas nama : "Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Hotel Indonesia Natour atau disingkat PT. HIN, berkedudukan di Jakarta;
2. Hak Pengelolaan Nomor 4/KebonMelati, seluas 28.690 M2, Surat Ukur tanggal 6 Maret 1991 Nomor : 00510/1991, sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Jakarta Pusat Tanggal

6 Januari 2005, terletak di Jalan Kebon Kacang Raya (Hotel Wisata), sertipikat tertulis atas nama : “Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Hotel Indonesia Natour atau disingkat PT. HIN, berkedudukan di Jakarta.

Dengan telah diterbitkannya sertipikat HPL atas nama PT. HIN tersebut, maka berdasarkan ketentuan Perjanjian BOT, PT. GI selaku penerima hak BOT, dapat melakukan tahapan perubahan status hak selanjutnya yaitu mengajukan permohonan HGB atas nama PT. GI di atas HPL atas nama PT. HIN.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis berpendapat bahwa berdasarkan ketentuan hukum agraria, mengenai saat terjadinya HPL berdasarkan Pasal 23 Ayat (2) Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (“PP 40/1996”), disebutkan bahwa *“Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.”* Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 29 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”), pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur telah didaftar.

Selanjutnya berkaitan dengan SK BPN tentang Pemberian HPL yang merupakan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diperlukan dalam rangka pendaftaran hak, berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala

Kantor Pertanahan Jakarta Pusat³⁶, bahwa dalam suatu SKPH ditetapkan kondisi-kondisi tertentu yang harus dipenuhi untuk dapat dilakukannya pendaftaran hak. Pendaftaran hak berfungsi untuk memperluas dan memperkuat pembuktian. Oleh karenanya SKPH bukan merupakan bukti kepemilikan hak. Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang memiliki kekuatan pembuktian yang paling sempurna adalah Sertipikat. Berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) PP 24/1997, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 103 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 ("PMNA 9/1999"), penerima hak atas tanah mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi berkaitan dengan perolehan hak atas tanah. Kewajiban tersebut diantaranya adalah untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara yang pelaksanaannya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini tata cara perhitungan dan pembayaran uang pemasukan kepada Negara berpedoman pada Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, sedangkan tata cara perhitungan dan pembayaran BPHTB berpedoman pada ketentuan UU

³⁶ Ishak Djamaluddin, Wawancara, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat (Jakarta, Tanggal 25 Mei 2010)

BPHTB. Adapun batas waktu pembayaran BPHTB dan uang pemasukan kepada Negara adalah sebagaimana ditetapkan dalam SKPH.

Menurut wawancara penulis dengan Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Pusat³⁷ bahwa Pelunasan BPHTB menjadi salah satu prasyarat yang harus dipenuhi penerima hak untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah, guna perolehan sertipikat tanda bukti hak atas tanah. Konsekuensi hukum apabila penerima hak tidak memenuhi kewajiban dalam SKPH sampai dengan batas waktu yang ditetapkan dalam SKPH tersebut berakhir (daluwarsa), akan mengakibatkan SKPH tersebut batal demi hukum sehingga proses permohonan hak harus diulang kembali. Lebih lanjut ketentuan Pasal 103 Ayat (2) PMNA 9/1999 menetapkan apabila penerima hak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka Menteri Negara Agraria dapat melakukan pembatalan hak atas tanah.

Berkaitan dengan pemberian HPL kepada PT. HIN, hubungan hukum antara penerima HPL dengan tanah HPL yang diperolehnya mulai terjadi sejak lahirnya HPL yang bersangkutan, yaitu sejak pemberian HPL tersebut didaftar oleh Kantor Pertanahan setempat, tepatnya pada saat dibuatnya buku tanah.

Dalam proses perubahan status HGB menjadi HPL atas nama PT. HIN jika dikaitkan dengan pajak BPHTB, menurut pendapat penulis bahwa pada dasarnya perubahan status HGB atas nama PT. HIN bukan merupakan obyek BPHTB, sehingga PT. HIN tidak diwajibkan membayar

³⁷ Humaidi, Wawancara, Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Pusat (Jakarta, Tanggal 25 Mei 2010)

pajak BPHTB. Hal tersebut saya kemukakan dengan alasan sebagai berikut :

1. Perubahan status HGB menjadi HPL atas nama PT. HIN merupakan proses konversi. PT. HIN dalam melakukan permohonan perubahan HGB menjadi HPL kepada kantor pertanahan melalui proses konversi (perubahan) bukan merupakan bentuk permohonan hak baru. Sebelum dilakukan konversi, PT. HIN terlebih dahulu harus melepaskan HGB-nya (menggunakan Surat Pelepasan Hak (SPH)) kepada Negara. Oleh karena HPL hanya dapat diberikan di atas tanah Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya". Oleh karena HPL yang diperoleh PT. HIN sebagai hasil dari proses konversi, maka PT. HIN tidak diwajibkan membayar BPHTB, mengingat ketentuan dalam Pasal 3 huruf d UU BPHTB yang mengatur bahwa objek pajak yang diperoleh perorangan atau badan hukum karena konversi tidak dikenakan BPHTB.
2. Tidak terdapat peralihan atau pengoperan hak
Proses pelepasan HGB kepada Negara yang dilakukan PT. HIN tidak dapat diartikan atau ditafsirkan sebagai bentuk peralihan hak kepemilikan atas tanah. Pada dasarnya pelepasan hak menggunakan Surat Pelepasan Hak (SPH) adalah bentuk perbuatan hukum dimana pihak yang memiliki hak atas tanah menyatakan menyerahkan hak atas tanahnya kepada Negara yang disertai dengan pemberian ganti rugi (Pasal 1 Ayat (3) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994. Akan tetapi dalam hal ini PT. HIN tidak melakukan penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain dan tidak terdapat unsur ganti rugi. Sehingga sangat logis dikatakan bahwa PT. HIN tidak melakukan perbuatan hukum mengalihkan dan memperoleh hak atas tanah karena tanah yang dilepaskan dan dimohonkan HPL itu adalah milik PT. HIN sendiri. Pelepasan hak yang dilakukan oleh PT. HIN hanya merupakan instrumen formal saja. Oleh karena jika HGB itu tidak dilepaskan kepada Negara, maka HPL tidak dapat diberikan kepada PT. HIN, mengingat HPL hanya diberikan di atas tanah Negara.

3. Perolehan HPL oleh PT. HIN bukan merupakan permohonan atau pemberian hak baru, oleh karena tidak terdapat unsur pemberian ganti rugi dan perolehan HPL atas nama PT. HIN merupakan bentuk konversi dari HGB.

C. **Upaya hukum Para Pihak terhadap Perbedaan penafsiran dan pelaksanaan UU BPHTB**

Menanggapi diterbitkannya STB BPHTB oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu dan Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua, sebagai upaya yang dapat dilakukan oleh PT. HIN, pada tanggal 27 September 2004, PT. HIN mengajukan keberatan ke Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu dan Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua. Pengajuan keberatan dari PT HIN tersebut, ditolak oleh Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu dan Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua dengan alasan tidak memenuhi persyaratan sehingga tidak

dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan dan Surat Tagihan BPHTB bukan suatu yang dapat diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.

Atas tanggapan penolakan yang disampaikan oleh Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu dan Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua tersebut, Kepala Badan Pertanahan Nasional³⁸ memberitahukan dan mempertegas kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa “Perubahan nama Perseroan tidak berakibat perubahan kepemilikan tanah dan selanjutnya pelepasan Hak Guna Bangunan oleh Direktur Utama PT. Hotel Indonesia Natour (Persero) kepada Negara untuk selanjutnya dimohon Hak Pengelolaan tersebut adalah merupakan Konversi Hak. Karenanya Kepala Badan Pertanahan Nasional berpendapat bahwa pemberian HPL kepada PT. HIN tersebut tidak terkena BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”. Penegasan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut tidak mempengaruhi pemikiran dan tanggapan dari pihak Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu dan Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua.

Disamping itu terdapat penegasan dari Direktorat Jenderal Pajak bahwa “Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 367 tanggal 11 Maret 1992 atas nama PT. Hotel Indonesia International Corporation Limited (PT. HII) di Kebon Melati, Jakarta dan Nomor 3494 tanggal 11 Maret 1992 atas nama PT. Hotel Indonesia International Corporation Limited (PT. HII) di Menteng, Jakarta, dalam hal akan “diubah namanya” dari PT. Hotel

³⁸ Lutfi I. Nasoetion, Kepala Badan pertanahan Nasional, surat tertanggal 7 Desember 2004 Nomor : 560.1-2969 kepada Direktur Jenderal Pajak

Indonesia International Corporation Limited (PT. HII) menjadi PT. Hotel Indonesia Natour (PT. HIN) “tidak terutang BPHTB” sepanjang sertipikat HGB dimaksud merupakan asset dan atas nama PT. Hotel Indonesia International (PT. HII) yang merupakan nama perusahaan yang lama dari PT. Hotel Indonesia Natour (tidak ada pemindahan hak atas tanah dan bangunan)”.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat perbedaan interpretasi atas “substansi” peristiwa antara PT. HIN selaku Wajib Pajak dengan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) sehingga diterbitkan Surat Tagihan BPHTB (“STB”), yang mewajibkan PT. HIN untuk membayar BPHTB dalam perbuatan hukum tersebut di atas. Sebagai tindak lanjut dari diterbitkannya STB tersebut, PT. HIN melakukan upaya hukum dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan peninjauan kembali atas Surat Tagihan BPHTB kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu dan Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua. Permohonan Peninjauan Kembali tersebut kembali mendapat penolakan baik dari Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu maupun dari Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua.

Ketidaksamaan pandangan antara Direktorat Jenderal Pajak dan Kantor Pelayanan PBB dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai obyek yang dikenakan BPHTB yang dipermasalahkan oleh PT. HIN, dimana Direktorat Jenderal Pajak dan Kantor Pelayanan PBB beranggapan bahwa obyek tersebut terutang BPHTB sedangkan menurut BPN tidak terutang BPHTB.

Menurut Direktorat Jenderal Pajak dan Kantor Pelayanan PBB, Surat Tanggapan dari Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Pusat Satu kepada PT. Hotel Indonesia Natour berdasarkan Surat tertanggal Mei 2005 Nomor : S.3854/WPJ.06/KB.0104/2005 dan Surat Tanggapan dari Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Pusat Dua kepada PT. Hotel Indonesia Natour tertanggal 30 Mei 2005 Nomor : S.4000/WPJ.06/KB.0204/2005, dianggap telah terjadi pengalihan hak (dari HGB ke HPL) serta terdapat perubahan nama (dari Hotel Indonesia menjadi Hotel Indonesia Natour), dengan uraian tanggapan sebagai berikut :

1. Atas Penggabungan Usaha (Merger)

Bahwa sesuai Surat Direktur PBB dan BPHTB No. S-38/PJ.6/2003 tanggal 19 Januari 2004 tentang Penjelasan atas Perlakuan BPHTB PT. Hotel Indonesia Natour (PT. Natour), dijelaskan bahwa atas proses pemindahan hak asset PT. Natour kepada PT. HII yang disebabkan karena merger merupakan objek pengenaan BPHTB.

2. Atas Pemberian Hak Pengelolaan

a. Sesuai Pasal 2 Ayat (2), perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi Pemindahan hak atau Pemberian hak baru, sehingga kami berpendapat bahwa Pemberian HPL kepada PT. HIN merupakan "Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan dari Pelepasan Hak", karena :

- 1) Didahului dengan adanya Pelepasan Hak atas Tanah kepada Negara.

- 2) Ada pemberian hak baru yaitu dengan diterbitkan buku sertipikat hak yang baru berupa HPL No. 3/Menteng dan HPL No. 4/Kebon Melati atas nama PT. HIN.
- b. Tidak bisa digolongkan sebagai konversi hak, karena :
- 1) Dalam konversi hak tidak didahului dengan mekanisme Pelepasan hak atas tanah kepada Negara, tapi langsung dikonversikan kepada hak atas tanah yang lain, misalnya dari HGB/Hak Pakai menjadi Hak Milik.
 - 2) Tidak diterbitkan Buku Sertipikat Tanah yang “baru”, tapi hanya mencoret/memperbaiki jenis dan nomor hak yang baru pada buku sertipikat yang lama.
- c. Apabila dianggap bahwa pelepasan hak tersebut adalah suatu keharusan yang harus dilaksanakan karena ketentuan peraturan perundang-undangan, maka hal ini merupakan suatu konsekuensi yang harus dijalani sehingga timbul biaya lain yaitu BPHTB dalam rangka memperoleh fasilitas yang lebih besar, yaitu diterbitkannya HGB di atas HPL.
- d. Dalam hal terdapat pendapat bahwa pemegang HPL pada dasarnya hanya merupakan kepanjangan tangan dari Negara (dalam pengertian hak menguasai tanah oleh Negara), maka hal ini telah dipertimbangkan sehingga sesuai Pasal 2 huruf b PP No. 112 tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena Pemberian HPL, maka besarnya BPHTB atas pemberian HPL adalah sebesar 50 % dari BPHTB yang seharusnya terhutang.

- e. Berkaitan dengan hal tersebut, maka ditegaskan bahwa PT. HIN harus tetap berkewajiban membayar BPHTB yang terhutang sebagaimana dalam STB yang telah disampaikan.

Selanjutnya PT. HIN berusaha melakukan upaya hukum lainnya dengan cara mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu dan Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua melalui Pengadilan Pajak pada tanggal 27 Oktober 2005 dengan Nomor Sengketa Pajak : 99-022818-2004 dan tanggal 28 Oktober 2005 dengan Nomor Sengketa Pajak : 99-022820-2004, guna mempertimbangkan kembali penolakan permohonan pembatalan yang diajukan oleh PT. HIN atas diterbitkannya Surat Tagihan BPHTB, karena secara yuridis STB BPHTB menjadi batal demi hukum dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Tidak terdapat perolehan HPL dari pihak lain.
PT. HIN sebagai pemilik tanah dalam hal ini adalah sebagai pemegang HGB juga sebagai yang mengajukan permohonan HPL kepada kantor Pertanahan dengan cara melakukan pelepasan hak terlebih dahulu kepada Negara dan selanjutnya mengajukan permohonan HPL kepada kantor pertanahan. BPHTB akan terhutang apabila permohonan HPL dilakukan oleh pihak lain selain PT. HIN;
2. Tidak terdapat perbuatan hukum peralihan hak, melainkan proses konversi dari HGB menjadi HPL;
3. Landasan hukum dari peraturan-peraturan di Undang-undang pertanahan dan pajak (BPHTB), adalah :
 - a. Pasal 1 angka 1 UU Nomor 20 Tahun 2000;

- b. Pasal 3 ayat (1) huruf (d) UU nomor 20 Tahun 2000;
 - c. Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965;
 - d. Pasal 1 ayat (3) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994;
 - e. Pasal 3 Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994;
 - f. Pasal 1 ayat (1) huruf (a) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997;
4. Penerbitan Surat Tagihan BPHTB selain tidak dilandasi dengan dasar hukum yang tepat juga tidak dilandasi dengan pengertian atas Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3/Menteng dan Hak Pengelolaan Nomor 4/Kebon Melati yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu pemberian hak pengelolaan hanya diberikan atas sebidang tanah (tidak termasuk bangunan);

Pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, ditanggapi oleh PT. HIN sebagaimana disampaikan oleh PT. HIN dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Pajak Tanggal 8 Maret 2006 No. Put. 07670/PP/M.V/99/2006 dan No. Put. 07672/PP/M.V/99/2006 ("Putusan Pengadilan Pajak"), dengan dasar alasan dan pemahaman sebagai berikut :

- a. Merger antara Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Hotel Indonesia International ("PT. HII") dengan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Natour. Dalam hal ini PT. Hotel Indonesia International menerima penggabungan usaha dari PT. Natour dimana PT. Hotel Indonesia International merupakan PT. Hasil Merger (*surviving company*).
Selanjutnya ~~s~~ sesuai dengan PP Nomor 89 Tahun 1999 tanggal

13 Oktober 1999 PT. HII berubah nama menjadi PT. Hotel Indonesia Natour.

b. Aspek pajak BPHTB atas perubahan status hak atas tanah HGB menjadi HPL atas nama PT. HIN :

- 1) Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 UU BPHTB, pengertian BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- 2) Bahwa dalam proses perubahan status HGB menjadi HPL atas nama PT. HIN jika dikaitkan dengan dengan pajak BPHTB, maka yang menjadi pokok pembahasannya adalah sebagai berikut :
 - a) Apakah memang terdapat perolehan hak (HPL) dari pihak lain ?
 - b) Apakah terdapat perbuatan hukum yang merupakan objek BPHTB ?
 - c) Apakah landasan hukum yang dapat diterapkan dari peraturan-peraturan di Undang-undang Pertanahan/ agraria dan pajak (BPHTB).

Adapun uraian mengenai pokok-pokok pembahasan tersebut di atas sebagaimana diuraikanmuat dalam Putusan Pengadilan Pajak adalah sebagai berikut :

- a) Perubahan status HGB menjadi HPL atas nama PT. HIN kepada Kantor Pertanahan melalui proses konversi (perubahan) bukan merupakan bentuk permohonan hak baru.

Dalam proses tersebut, sebelum dilakukan konversi, PT. HIN tentunya terlebih dahulu harus melepaskan HGB-nya (menggunakan Surat Pelepasan Hak (SPH) kepada Negara, oleh karena HPL hanya dapat diberikan di atas tanah Negara. Hal ini secara jelas diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang “Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya”. Oleh karena HPL yang diperoleh PT. HIN sebagai hasil dari proses konversi, maka bukan merupakan objek BPHTB, mengingat ketentuan dalam Pasal 3 huruf d UU BPHTB yang pada intinya menyebutkan bahwa objek pajak yang diperoleh perorangan atau badan hukum karena konversi tidak dikenakan BPHTB.

- b) Tidak terdapat peralihan atau pengoperan hak

Bahwa pada umumnya peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan 2 mekanisme, yaitu Jual Beli (AJB) atau Surat Pelepasan Hak (SPH).

Melalui Jual Beli dapat digambarkan dengan skema **di bawah ini** :

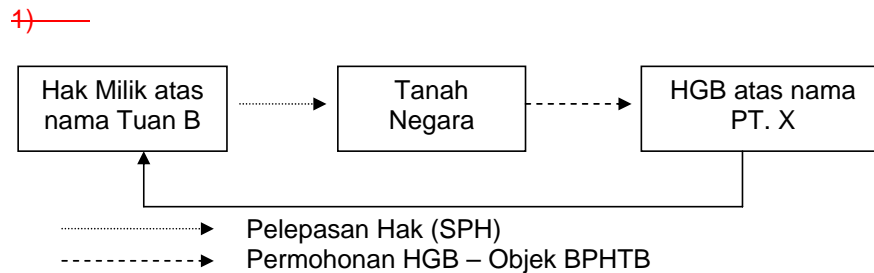


.....▶ Jual Beli (AJB) – Objek BPHTB

Bahwa dalam skema di atas, terlihat bahwa peralihan HGB dari Tuan B kepada Tuan C dilakukan dengan mekanisme jual beli (AJB). Akan tetapi dalam kondisi tertentu, peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan dengan mekanisme jual beli (AJB) langsung, misalnya terhadap tanah Hak Milik yang akan dialihkan kepada badan

usaha/badan hukum. Peralihan atas tanah Hak Milik kepada badan usaha/badan hukum dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu :

1) Melalui pelepasan hak, seperti yang digambarkan dalam skema di bawah ini :



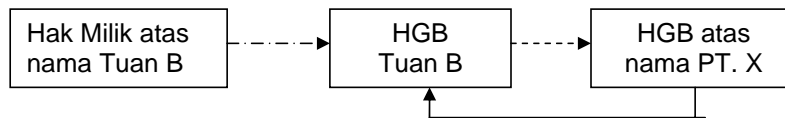
Dalam skema di atas, terlihat bahwa peralihan Hak Milik dari Tuan B kepada PT. X tidak dapat dilakukan dengan mekanisme jual beli (AJB), karena PT. X adalah badan usaha yang tidak diperbolehkan memiliki hak atas tanah dengan status Hak Milik melainkan Hak Guna bangunan (HGB), sehingga dalam peralihan tersebut Tuan B terlebih dahulu harus melepaskan Hak Milik-nya kepada Negara dengan menggunakan Surat Pelepasan Hak (SPH) dengan disertai pemberian ganti rugi oleh PT. X kepada Tuan B (dalam hal ini yang dimaksud dengan ganti rugi adalah merupakan harga jual beli) dan PT. X mengajukan permohonan HGB kepada Kantor Pertanahan; Mekanisme pelepasan hak ini diatur dalam Pasal 3 keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal;

Formatted: No bullets or numbering

Formatted: Line spacing: single

Formatted: Font: 5 pt

- 2) Melalui mekanisme penurunan (degradasi) hak seperti dalam skema di bawah ini :



Objek BPHTB atas nama PT. X

- .-.-.-> Penurunan Hak
- .-.-.-> Jual beli (AJB)

Formatted: Line spacing: single

Formatted: Font: 5 pt

Formatted: Font: 5 pt

Skema di atas menunjukkan peralihan Hak Milik dari Tuan B kepada PT. X dilakukan dengan mekanisme Jual Beli (AJB) dengan terlebih dahulu menurunkan status Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 a Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai. Selanjutnya setelah menjadi HGB, Tuan B mengalihkan (menjual) tanah tersebut kepada PT. X dengan mekanisme jual beli (AJB) dengan membayar terlebih dahulu BPHTB. Proses pelepasan HGB kepada Negara yang dilakukan PT. HIN tidak dapat diartikan atau ditafsirkan sebagai bentuk peralihan hak kepemilikan atas tanah sebagaimana dimaksud di atas.

Pada dasarnya pelepasan hak menggunakan Surat Pelepasan Hak (SPH) adalah bentuk perbuatan hukum dimana pihak yang memiliki hak atas tanah itu menyatakan menyerahkan hak atas tanahnya kepada Negara yang disertai

dengan pemberian ganti rugi. Jadi terbukti bahwa Surat Pelepasan Hak (SPH) merupakan instrument pengganti dari Akta Jual Beli (AJB) (Pasal 1 ayat 3 Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994).

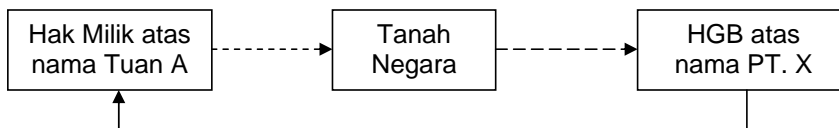
Dalam kasus ini, PT. HIN tidak melakukan penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain dan tidak terdapat unsur ganti rugi sehingga sangat logis dikatakan bahwa PT. HIN tidak melakukan perbuatan hukum mengalihkan dan memperoleh hak atas tanah karena tanah yang dilepaskan dan dimohonkan HPL itu adalah milik PT. HIN sendiri. Dengan demikian pelepasan hak yang dilakukan oleh PT. HIN hanya merupakan instrument formal saja dan bukan merupakan instrument pengganti dari Akta Jual Beli (yang diikuti dengan pemberian ganti rugi sebagai pengganti harga dari Jual Beli). Oleh karena jika HGB itu tidak dilepaskan kepada Negara, maka HPL tidak dapat diberikan kepada Penggugat, mengingat HPL hanya diberikan di atas tanah Negara.

- c) Perolehan HPL oleh PT. HIN bukan merupakan permohonan atau pemberian hak baru.

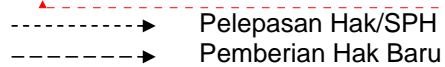
Menurut ketentuan Pasal 2 ayat 2 b UU BPHTB, pemberian hak baru dilakukan karena 2 hal, yaitu :

- 1) Pemberian hak baru yang merupakan kelanjutan pelepasan hak, dapat digambarkan sebagai berikut :

4)



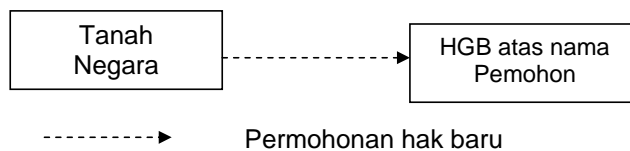
Pemberian Ganti Rugi oleh PT. X kepada Tn. A



Formatted: Font: 5 pt

Dari skema di atas, jelas dapat disebutkan bahwa PT. X memperoleh hak baru yaitu HGB dari Negara yang sebelumnya telah dilepaskan oleh Tuan A dengan memberikan ganti rugi.

- 2) Pemberian hak baru bukan kelanjutan pelepasan hak, dapat digambarkan sebagai berikut :

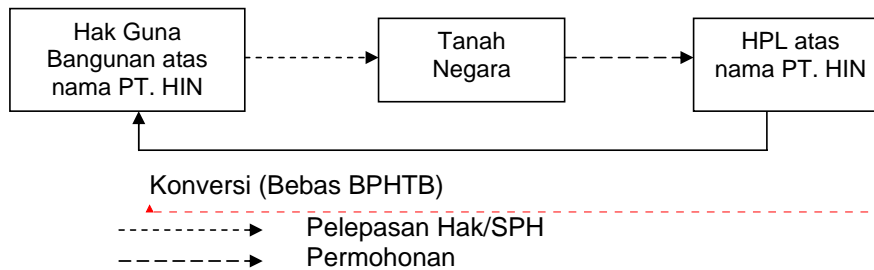


Dari skema di atas, menunjukkan pemohon dapat mengajukan langsung kepada Kantor Pertanahan untuk diberikan suatu hak atas tanah di atas tanah Negara yang sebelumnya tidak dimiliki oleh siapapun dengan Hak Milik, HGB, Hak Pakai, HGU dan merupakan tanah Negara bebas;

Dari kedua skema di atas, jelas bahwa perubahan status HGB menjadi HPL tidak termasuk dalam pemberian hak baru. Oleh karena tidak terdapat unsur pemberian ganti rugi dan perolehan HPL itu merupakan bentuk konversi dari HGB.

- d) Proses perubahan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Pengelolaan (HPL) atas nama PT. HIN.

Skema :



Formatted: Font: 5 pt

- 1) PT. HIN sebagai pemilik dan pemegang HGB mengajukan permohonan HPL kepada kantor pertanahan dengan cara melakukan pelepasan hak terlebih dahulu kepada Negara dan selanjutnya mengajukan permohonan Hak Pengelolaan (HPL) atas nama PT. HIN kepada kantor pertanahan.
- 2) Pelepasan Hak yang dilakukan PT. HIN merupakan cara atau proses untuk memperoleh HPL, karena HPL tersebut hanya dapat diberikan di atas tanah Negara. Jadi sebelum mengajukan permohonan HPL, PT. HIN terlebih dahulu harus melepaskan HGB-nya kepada Negara untuk menjadi Tanah Negara;
- 3) Meskipun dalam skema tersebut di atas ditunjukkan adanya proses riil (fakta)nya adalah merupakan proses konversi dari HGB menjadi HPL yang dilakukan oleh kantor pertanahan. Hal demikian dapat dimungkinkan karena menurut ketentuan Pasal

2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, tanah Negara dapat dikonversi menjadi Hak Pengelolaan, yang kewenangannya sama dengan hak menguasai dari Negara.

Namun tanggapan dari Kantor Pelayanan PBB selaku Tergugat atas permohonan pembatalan STB tersebut adalah memutuskan menolak permohonan pembatalan atas STB, dengan alasan bahwa :

- a. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UU BPHTB, diatur bahwa :
 - 1) Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru; Pemberian hak baru meliputi pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak (pembebasan tanah) dan pemberian hak baru di luar di luar pelepasan hak (tanah Negara);
 - 2) Hak Pengelolaan termasuk dalam hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek BPHTB.
- b. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan diatur bahwa :
 - 1) Pasal 1 mengatur bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan

- tugasnya menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga;
- 2) Pasal 2 mengatur bahwa besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan yang diberikan selain kepada Lembaga Pemerintah Pusat/ Daerah dan Perum Perumnas adalah 50 % dari BPHTB yang seharusnya terutang;
 - 3) Berdasarkan ketentuan di atas, pengenaan BPHTB atas Hak Pengelolaan yang diberikan kepada PT. HIN adalah tanpa pengecualian terhadap pemberian HPL karena kelanjutan dari pelepasan hak yang berasal dari HGB atas namanya sendiri ataupun atas nama pihak lain atau di luar pelepasan hak.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, menurut Kasubdit Keberatan Banding dan Pengurangan Direktorat PBB dan BPHTB, perubahan HPL dari HGB atas nama PT. HIN terkena BPHTB sesuai dengan bunyi Pasal 2 UU No. 20 Tahun 2000, dengan alasan bahwa pemberian HPL merupakan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan tidak ada kewenangan BPN untuk menentukan tidak tehutangnya BPHTB yang dicantumkan dalam SK pemberian hak BPN Jakarta Pusat, karena hal tersebut merupakan yurisdiksi hukum pajak bukan kebijaksanaan pertanahan. Pendapat senada juga disampaikan baik oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Menteng Dua (dahulu Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu) dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Dua (dahulu Kepala Kantor Pelayanan PBB

Jakarta Pusat Dua) yang ditemui secara terpisah dan dimintakan pendapatnya oleh penulis.

Pendapat tersebut, berbeda dengan pendapat yang pernah disampaikan oleh Bapak Suharno, selaku Direktur PBB dan BPHTB Dirjen Pajak kepada Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., MLI., Konsultan Hukum dan Direksi PT. HIN pada pertemuan tanggal 5 Nopember 2004, yang berpendapat bahwa perubahan SHGB No. 3494/Menteng dan SHGB No. 367/Kebon Melati dari PT. HII menjadi PT. HIN tidak terutang BPHTB sepanjang tidak ada perubahan kepemilikan. Pendapat serupa disampaikan pula oleh Bapak A. Furqon, SE, MSi, selaku Kepala kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua pada saat itu kepada Konsultan Hukum PT. HIN tersebut, yang menyatakan bahwa pemberian HPL dari SHBG tidak terutang BPHTB karena termasuk salah satu konversi hak (vide Pasal 3 UU BPHTB).

Selanjutnya berdasarkan wawancara Penulis dengan Konsultan Hukum³⁹ dari PT. HIN yang dalam hal ini turut terlibat dalam proses Perjanjian BOT sampai dengan proses pelaksanaan dan pengurusan perubahan sertipikat PT. HIN yang semula HGB menjadi HPL atas nama HIN juga proses perubahan status sertipikat selanjutnya dari HPL atas nama PT. HIN menjadi HGB atas nama PT. Grand Indonesia di atas HPL atas nama PT. HIN. Menurut Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., MLI. tersebut, pemberian HPL tersebut tidak terkena BPHTB, karena merupakan suatu konversi hak dan tidak dapat dikategorikan sebagai pembuatan hak baru, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Ayat (1) UU BPHTB. Analisa yuridis dari beliau

³⁹ Arie S. Hutagalung, *Wawancara*, Konsultan Hukum (Jakarta, 17 Mei 2010)

sebagaimana pernah disampaikan juga kepada Direksi PT. HIN dan PT. GI, adalah sebagai berikut :

1. Yang disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam UU BPHTB adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Yang dimaksud dengan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Pasal 2 Ayat (1) dan (2) huruf a angka 10 dan 11 UU BPHTB tidak dapat digunakan karena tidak ada pemindahan hak atas tanah dari PT. HII ke PT. HIN.
4. Dari segi hukum tanah, tidak terjadi peralihan hak atas tanah atas Sertipikat HGB No. 367/Kebon Melati dan HGB No. 3494/Menteng. Yang ada hanya perubahan nama berdasarkan Akta Penggabungan. Jadi dalam rangka penggabungan yang terkena BPHTB adalah pemindahan asset dari pihak PT. Natour ke PT. HIN. Sedangkan dari PT. HII ke PT. HIN tidak ada pemindahan hak karena subyek hukumnya sama (tidak dilikuidasi) hanya nama perusahaan berubah dari PT. HII ke PT. HIN. PT. HIN tidak memperoleh hak atas tanah dari PT. HII. PT. HII hanya merubah NAMA BADAN HUKUM-nya saja (Perubahan Anggaran Dasar PT). Perubahan nama sertipikat HGB No. 367/Kebon Melati dan HGB No. 3494/Menteng, bukan akibat pemindahan hak (perubahan kepemilikan), karena kepemilikan asset atas kedua sertipikat tidak berubah kepemilikan (sejak semula

memang milik PT. HII) dan atas nama PT. HII, hanya nama PT-nya saja yang berubah, yaitu semula PT. HII menjadi PT. HIN. Perubahan nama PT tidak mengakibatkan adanya Perubahan Kepemilikan Tanah.

5. Pasal 43 (1) berikut penjelasannya dari PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur adanya peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan syarat-syarat pendaftarannya sangat tidak relevan untuk dipergunakandan membuktikan bahwa perubahan PT. HII ke PT. HIN mengakibatkan adanya pemindahan hak karena sudah jelas PT. HII adalah surviving company, asetnya tetap ada hanya nama PT. HII berubah menjadi PT. HIN. Pasal tersebut hanya mengatur persyaratan pendaftaran pemindahan hak karena perbuatan peleburan dan penggabungan. Sehingga tidak ada peralihan/ perubahan/pemindahan hak atas asset, hak dan kewajiban dari PT. HII kepada PT. HIN. Karenanya perubahan sertipikat PT. HIN yang semula HGB menjadi HPL atas nama HIN tersebut bukan merupakan objek BPHTB.

Berdasarkan uraian tanggapan-tanggapan tersebut di atas serta analisa yang didasarkan pada putusan dan peraturan yang berlaku, Penulis berpendapat sebagai berikut :

1. PT HIN sebenarnya adalah PT HII yang telah berubah nama (mengganti nama perusahaan lama dengan nama baru). Penggabungan Usaha (Merger) yang dilakukan adalah berdasarkan penetapan dari Pemerintah, di luar kewenangan PT HII.

2. Atas konversi hak tersebut pada dasarnya bukan merupakan perolehan hak baru, karena HPL tersebut pada dasarnya adalah konversi dari HGB yang telah dimiliki sebelumnya oleh PT HII yang dalam hal ini telah berubah namanya menjadi PT HIN, sehingga sebenarnya tidak ada/ tidak pernah terjadi pengalihan/ pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan kepada pihak lain, karena PT HIN adalah sebelumnya PT HII yang telah berubah nama dan walaupun seperti terjadi perubahan nama PT, namun tidak pernah terjadi pemindahan hak atas tanah yang menjadi dasar penerbitan Surat Tagihan BPHTB dan tanah-tanah tersebut dimiliki oleh PT. HII sebelum terjadinya penggabungan usaha dengan PT. Natour.
3. Atas Pemberian Hak Pengelolaan, menurut penulis, asumsi dan/atau pengertian yang digunakan KPP PBB Jakarta Pusat Satu dan Jakarta Pusat Dua tidak tepat, karena dalam pelaksanaannya :
 - a. Terdapat perbuatan hukum (yaitu perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pengelolaan) namun tidak terdapat pengalihan dan/atau perolehan hak.
 - b. Tidak terdapat perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pihak lain (di luar PT. HIN).
 - c. Dalam hal terjadi pelepasan hak terlebih dahulu oleh PT. HIN kepada Negara, dari segi hukum, juga makna logisnya, tidak dapat diartikan telah terjadi pengalihan dan/atau pengoperan hak. Pengertian perolehan hak atas tanah karena pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak dapat diilustrasikan dalam hal terjadi pada saat seseorang atau badan usaha

diberikan hak atas tanah Negara yang berasal dari pelepasan hak oleh pihak yang semula memiliki atau menguasai tanah tersebut. Pada umumnya pihak yang memperoleh hak baru terlebih dahulu memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah agar pemilik tanah tersebut melepaskan hak atas tanah tersebut kepada Negara. Dalam hal ini BPHTB terutang pada saat pejabat yang berwenang menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Baru kepada pemohon hak atas tanah tersebut. Sebagai contoh :

1) Perubahan Nama Sertipikat

Tuan A sebagai pemilik sertipikat HGB melakukan perubahan/ penggantian nama menjadi Tn. Aa. Sebagai salah satu akibat dari perubahan nama tersebut, Tn. Aa kemudian mengajukan perubahan nama atas sertipikat HGB yang dimilikinya yaitu semula dari nama Tn. A menjadi Tn Aa. Dalam proses ini, walaupun terdapat penggantian nama dalam sertipikat dari Tn. A menjadi Tn Aa, transaksi ini bukan merupakan objek BPHTB. Hal ini disebabkan karena tidak adanya perpindahan dan/atau peralihan dan/atau perolehan hak dari satu subjek pajak ke subjek pajak lainnya.

2) Perolehan Hak yang merupakan Kelanjutan Pelepasan Hak. Menurut pendapat penulis, pengertian "Pemberian Hak" baru karena kelanjutan pelepasan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) adalah

pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak. Sebagai contoh :

- PT. A sebuah perusahaan yang bergerak di bidang perkebunan, ingin mengembangkan usaha dan memperluas perkebunan miliknya. Untuk maksud tersebut, PT. A mencari lokasi yang cocok dan memilih tanah seluas 30 ha di sebuah tempat atau daerah sebagai lahan yang cocok untuk merealisasikan rencananya. Karena PT. A sesuai dengan ketentuan UUPA tidak boleh memiliki tanah dengan status Hak Milik, maka PT. A hanya dapat mengajukan permohonan Hak Guna Usaha atas tanah tersebut kepada pemerintah. Untuk merealisasikan rencananya tersebut, maka PT. A memberikan ganti rugi kepada masyarakat di tempat atau di daerah dimana PT. A ingin merealisasikan rencananya untuk perluasan perkebunan miliknya. Hal ini dimaksudkan agar masyarakat pemilik tanah tersebut melepaskan hak mereka atas tanah tersebut kepada Negara. Selanjutnya PT. A mengajukan permohonan Hak Guna Usaha atas tanah tersebut melalui Kantor Pertanahan setempat.

- PT. A sebagai pihak yang mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah yang telah dilepaskan haknya oleh pemilik semula kepada Negara, yaitu masyarakat di tempat atau di daerah dimana PT. A ingin merealisasikan rencananya untuk melakukan perluasan perkebunan miliknya, merupakan pihak yang menjadi subjek pajak yang harus melunasi BPHTB terutang.

Dengan contoh di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak merupakan kesatuan dari :

- a) Adanya perbuatan hukum, yaitu transaksi pembelian/peralihan hak atas tanah;
- b) Perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh dua subjek pajak, yaitu antara PT. A yang bermaksud untuk mendapatkan suatu hak atas tanah dan masyarakat yang merupakan pemilik asal atas tanah yang diinginkan oleh subjek pajak PT. A.

Hak atas tanah yang dijual dalam contoh di atas adalah berupa Hak Milik. Sedangkan suatu Perseroan Terbatas (PT) tidak diperkenankan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik, tetapi berupa tanah dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP) atau Hak Guna Bangunan (HGB). Sehingga instrument yang digunakan

bukan dengan Akta Jual Beli (akta PPAT) untuk tanah-tanah HGU, HP atau HGB, melainkan dengan instrumen pelepasan hak yang dilanjutkan dengan permohonan hak oleh Pembeli dan kemudian akhirnya oleh BPN diberikan Hak baru atas permohonan tersebut yang merupakan kelanjutan dari pelepasan hak. Sedangkan dalam Kasus PT. HIN, tidak ada transaksi pembelian oleh HIN melainkan hanya berubah dari HGB yang dimiliki oleh PT. HIN sendiri kepada PT. HIN sebagai pemohon HPL.

3. Atas Pemberian Hak Baru yaitu dengan diterbitkannya Buku Sertipikat Hak Pengelolaan No. 3/Menteng dan Hak Pengelolaan No. 4/Keboan Melati atas nama PT. HIN

Sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penggantian Sertipikat, khususnya pada Bab II Pasal 2 Tata Cara Penggantian mengatur bahwa Penggantian buku sertipikat dilakukan :

- a. Pada saat adanya kegiatan di bidang pendaftaran tanah, yaitu :
 - 1) Pemindahan hak atas tanah (seperti jual beli, hibah, lelang dan sebagainya).
 - 2) Peralihan hak karena warisan.
 - 3) Penghapusan hak yang membebani hak atas tanggungan dan catatan-catatan yang ada.
 - 4) Pemberian sertipikat yang baru sebagai pengganti sertipikat yang hilang, rusak atau dibatalkan.

- b. Berdasarkan permohonan pemegang hak tanpa terjadinya kegiatan di bidang pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas.

Dengan mengacu pada ketentuan di atas, maka penerbitan buku sertipikat yang baru tidak dapat diartikan sebagai adanya pemberian hak baru. Dalam Kasus PT. HIN, seripikat baru diterbitkan semata-mata karena untuk keperluan administrasi sebagaimana diatur dalam butir 4) di atas, yaitu Pemberian sertipikat yang baru sebagai pengganti sertipikat yang sudah usang/rusak. Lebih lanjut, ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1993 tersebut di atas juga mewajibkan untuk kegiatan di bidang pendaftaran pertanahan yang blanko sertipikat dibuat sebelum tahun 1989, diwajibkan untuk mengganti blanko sertipikat.

Berdasarkan analisa Penulis tersebut di atas, STB BPHTB yang diterbitkan pada kasus perubahan sertipikat HGB menjadi HPL tersebut, seharusnya dibatalkan, dengan pertimbangan bahwa :

1. Penggabungan PT. Natour ke dalam PT. HII
 - a. Penggabungan PT. Natour ke dalam PT. HII dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 89 Tahun 1999 Tanggal 13 Oktober 1999, dengan mengacu pada ketentuan :
 - 1) UU No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;
 - 2) PP No. 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero);

- 3) PP No. 27 Tahun 1998 tentang Tata Cara Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas.
 - b. Dengan penggabungan PT. Natour ke dalam PT. HII maka seluruh kekayaan, hak dan kewajiban serta karyawan PT. Natour beralih karena hukum kepada PT. HII (Pasal 2 Ayat (1) PP No. 89 Tahun 1999).
 - c. Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Hotel Indonesia International hasil penggabungan selanjutnya dirubah nama menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Hotel Indonesia Natour (Pasal 3 PP No. 89 Tahun 1999).
 - d. PP No. 27 Tahun 1998 tentang Tata Cara Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas, yang menjadi dasar hukum PP No. 89 Tahun 1999 menyebutkan bahwa :
 - 1) Pasal 2 : “Penggabungan dilakukan tanpa mengadakan likuidasi terlebih dahulu”.
 - 2) Pasal 3 : “Karena tanpa mengadakan Likuidasi maka Aktiva dan Pasiva yang menggabungkan diri (PT. Natour) beralih karena hukum kepada yang menerima penggabungan (PT. HII)”.
 - e. Pada kenyataannya “tidak pernah terjadi pemindahan/peralihan hak” atas tanah yang menjadi dasar diterbitkannya STB BPHTB, yaitu dari PT. Natour kepada PT. HII, dikarenakan tanah-tanah tersebut memang asalnya merupakan milik dan

atas nama PT. HII sesuai dengan HGB No. 3494/Menteng tanggal 11 Maret 1992 dan HGB No. 367/Kebon Melati tanggal 11 Maret 1992, masing-masing tertulis atas nama PT. Hotel Indonesia International Corporation Limited, Jakarta, dalam hal akan dirubah namanya dari PT. Hotel Indonesia International Corporation Limited menjadi PT. Hotel Indonesia Natour (PT. HIN) tidak terutang BPHTB sepanjang sertipikat HGB dimaksud merupakan asset dan atas nama PT. Hotel Indonesia International Corporation Limited yang merupakan nama perusahaan yang lama dari PT. Hotel Indonesia Natour. Sehingga tidak ada pemindahan hak atas tanah dan bangunan.

- f. Dasar pemakaian UU BPHTB No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 yang efektif mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2001, tidak dapat digunakan sebagai dasar penerbitan STB BPHTB, karena pada faktanya tanah-tanah tersebut merupakan milik dan atas nama PT. HII dan sebelum UU BPHTB No. 21 Tahun 1997 ditetapkan. Lebih lanjut, dalam hal atas transaksi pengalihan hak atas tanah yang diakibatkan karena penggabungan usaha atau peleburan usaha merupakan objek BPHTB mulai berlaku sejak 1 Januari 2001 sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1) dan (2) huruf a angka 10 dan 11 UU BPHTB No. 20 Tahun 2000.
2. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pengelolaan :
 - a. Pemberian Hak Pengelolaan kepada PT. HIN tidak dapat diartikan sebagai pemberian Hak Baru sebagai kelanjutan dari

pelepasan hak karena didahului dengan adanya pelepasan hak atas tanah kepada Negara. Hal tersebut dikarenakan Pemberian Hak Pengelolaan yang diterima oleh PT. HIN berasal dari permohonan PT. HIN sendiri selaku pemilik Hak Guna Bangunan dan kemudian dimohonkan menjadi Hak Pengelolaan. Dalam hal ini, pihak yang menerima hak baru, yaitu PT. HIN, merupakan pihak yang juga melakukan Pelepasan Hak kepada Negara. Pelepasan Hak atas tanah kepada Negara dalam proses perubahan hak merupakan bagian dari proses perubahan hak tersebut. Hal ini sesuai surat Kepala BPN No. 560-1-2969 tanggal 7 Desember 2004 kepada Direktur Jenderal Pajak perihal Permohonan Penjelasan pemberian Hak Pengelolaan yang tidak terkena BPHTB, yang menyebutkan bahwa :

- 1) "Perubahan nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Hotel Indonesia International menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Hotel Indonesia Natour tersebut tidak berakibat perubahan kepemilikan tanah dan selanjutnya pelepasan HGB oleh Direktur Utama Hotel Indonesia Natour kepada Negara untuk selanjutnya dimohon Hak Pengelolaan adalah merupakan Konversi Hak.
- 2) Berkenaan dengan hal tersebut di atas, pemberian Hak Pengelolaan kepada PT. Hotel Indonesia Natour tidak

terkena BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Ayat (1) huruf d UU No. 20 Tahun 2000.”

Dengan demikian pemberian hak pengelolaan yang merupakan konversi dari hak guna bangunan tersebut kepada PT HIN yang sebelumnya bernama PT HII *notabene* adalah pemberian konversi hak kepada entitas yang sama (tidak ada perolehan hak dari pihak luar manapun). Konversi hak ini pada dasarnya tidak merupakan peralihan hak atas tanah, karena subyek hukum yang memiliki hak atas tanah tersebut sebelum dilakukan konversi adalah sama dengan subyek hukum setelah dilakukannya konversi hak. Yang berubah adalah jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh subyek hukum tersebut sebagai akibat dari dilakukannya konversi hak. Karena tidak ada peralihan hak maka tidak ada perolehan hak baru akibat konversi hak, sehingga bukan merupakan obyek BPHTB.

- 3) Penerbitan buku sertipikat yang baru tidak seharusnya diartikan semata-mata sebagai akibat dari adanya pemberian hak baru. Pemberian sertipikat yang baru sebagai pengganti sertipikat yang sudah usang/rusak.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan pemberian HGB menjadi HPL dalam kaitannya dengan BPHTB sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian BOT memberikan akibat harus dirubahnya status tanah milik PT. HIN yang merupakan obyek BOT yang semula HGB atas nama PT. HIN dilepaskan haknya kepada Negara untuk kemudian diajukan menjadi HPL atas nama PT. HIN. Dengan telah diterbitkannya sertipikat HPL atas nama

PT. HIN tersebut, maka berdasarkan ketentuan Perjanjian BOT, PT. GI selaku penerima hak BOT, dapat melakukan tahapan perubahan status hak selanjutnya yaitu mengajukan permohonan HGB atas nama PT. GI di atas HPL atas nama PT. HIN.

2. Akibat hukum perubahan status hak dari HGB menjadi HPL adalah berubahnya status hak atas tanah milik Negara selaku pemegang saham PT. HIN menjadi HPL atas nama PT. HIN. Perubahan hak mana merupakan suatu proses konversi (perubahan) bukan merupakan bentuk permohonan hak baru. Dengan terlebih dahulu harus melepaskan HGB-nya (menggunakan Surat Pelepasan Hak (SPH)) kepada Negara. Dalam proses perubahan tersebut, PT. HIN tidak melakukan perbuatan hukum mengalihkan dan memperoleh hak atas tanah karena tanah yang dilepaskan dan dimohonkan HPL itu adalah milik PT. HIN sendiri. Pelepasan hak yang dilakukan oleh PT. HIN hanya merupakan instrumen formal saja, sehingga tidak terdapat peralihan atau pengoperan hak kepada subyek pajak lainnya. Perolehan HPL oleh PT. HIN bukan merupakan permohonan atau pemberian hak baru, karena tidak pernah terjadi pengalihan/pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan kepada pihak lain, karena PT HIN sebelumnya adalah PT HII yang telah berubah nama sebagai akibat dari terjadinya perubahan nama PT. Oleh karena tidak terdapat unsur pemberian ganti rugi dan perolehan HPL itu merupakan bentuk konversi dari HGB.
3. Upaya hukum yang dilakukan oleh PT. HIN atas terjadinya perbedaan interpretasi atas “substansi” peristiwa mengenai pengenaan BPHTB

terhadap Obyek BOT, sehingga berakibat diterbitkan Surat Tagihan BPHTB ("STB"), yang mewajibkan PT. HIN untuk membayar BPHTB dalam perbuatan hukum. Upaya hokum yang dilakukan oleh PT. HIN adalah dengan mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu dan Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Dua melalui Pengadilan Pajak guna mempertimbangkan kembali penolakan permohonan pembatalan yang diajukan oleh PT. HIN atas diterbitkannya Surat Tagihan BPHTB, karena secara yuridis STB BPHTB menjadi batal demi hukum. Namun ternyata keputusan Pengadilan Pajak adalah menolak permohonan pembatalan atas STB BPHTB yang diajukan oleh PT. HIN tersebut.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan yang diuraikan tersebut di atas, maka saran-saran yang dapat disampaikan oleh Penulis adalah :

1. Dalam pelaksanaan Perjanjian BOT yang mengakibatkan perubahan status hak atas tanah, sebaiknya mengkaji lebih dalam mengenai segala aspek hukum dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pelaksanaan dan akibat hukum maupun perpajakan yang akan ditimbulkannya serta mengkonsultasikannya dengan Instansi Berwenang yang terkait dengan pelaksanaan Perjanjian. Sehingga tidak mengakibatkan masalah yang lebih rumit di kemudian hari.
2. UU BPHTB masih harus dikaji ulang terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya sehingga dapat menimbulkan banyak persepsi

dan penafsiran bagi para pihak yang berkepentingan terhadap pelaksanaan peraturannya. Sehingga diharapkan dapat meminimalisasi permasalahan yang akan ditimbulkan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Bohari, H, 2006, *Pengantar Hukum Pajak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Bakri, Muhammad. 2007. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria*, Cetakan I, Citra Media, Yogyakarta.

Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.

HMT Sinaga, Sahat, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Cetakan I, Pustaka Surya, Bandung.

Hutagalung, Arie Sukantie dan Gunawan, Markus, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.

- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Muhammad, Abdul Kadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Parlindungan A.P., 1994. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem U.U.P.A (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung.
- Pahala Siahaan, Marihot, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori & Praktek*, Cetakan 1, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- , 2008, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*. PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, 2007, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sumardiono, Maria S.W., 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan V (Edisi Revisi), Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- , 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Santoso, Budi. 2008. *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate Transfer)*, Terbitan Kedua, Genta Press Solo.
- Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta.
- Zein, Ramli. 1994. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta.

B. MAKALAH/ARTIKEL

- Santoso, Toto, *Penulisan Proposal Penelitian Hukum Normatif*, Disampaikan dalam "Pelatihan Penelitian Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia" pada tanggal 25 April 2005 di Depok
- Kalo, Syafruddin, *Kebijakan Kriminalisasi Dalam Pendaftaran Hak-hak atas Tanah di Indonesia Suatu Pemikiran*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Agraria pada fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2 September 2006

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya.

Undang-Undang Nomor Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian diadakan perubahan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya (PMA Nomor 9 Tahun 1965).

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Indonesia Legal Center Publishing, 2009, Himpunan Peraturan Perundang-undangan Hak-Hak Atas Tanah, CV. Karya Gemilang, Jakarta.

-----, 2009, Himpunan Peraturan Perundang-undangan Rumah Susun, CV. Karya Gemilang, Jakarta.