

**TINJAUAN YURIDIS HAK MILIK  
DIATAS HAK PENGELOLAAN  
KOTA BATAM**

**SKRIPSI**



**Oleh**

**Martinus Ola**

**140710079**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2018**

**TINJAUAN YURIDIS HAK MILIK DI ATAS HAK  
PENGELOLAAN KOTA BATAM**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh**

**Martinus Ola**

**140710079**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2018**

## **SURAT PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana dan/atau magister), baik di Universitas Putera Batam maupun di perguruan tinggi lain.
2. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Batam, 16 Maret 2018

Yang membuat pernyataan,

**Martinus Ola**  
140710079

**TINJAUAN YURIDIS HAK MILIK DI ATAS HAK  
PENGELOLAAN KOTA BATAM**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh**

**Martinus Ola**

**140710079**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal  
seperti tertera di bawah ini**

**Batam, 16 Maret 2018**

**AGUS RIYANTO SH, M.Kn**

**Pembimbing**

## ABSTRAK

Negara Indonesia adalah negara agraris yang mana corak kehidupan serta perekonomian masyarakatnya masih bergantung pada sektor agraria, sebagian besar kehidupan masyarakat tergantung pada tanah. Berdasarkan Keputusan Presiden No 41 Tahun 1973 menyatakan Pulau Batam ditetapkan sebagai lingkungan kerja daerah industri dengan didukung oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sebagai penggerak pembangunan Batam, kini menjadi Badan Pengusahaan (BP Batam). Persoalan pertanahan yang terjadi di Batam salah satunya adalah mengenai pemegang sertipikat Hak Milik yang diberikan di atas Hak Pengelolaan baik terjadinya karena perubahan peruntukan ataupun karena Hak Milik yang diberikan atas tanah bekas ulayat. Peneliti menganalisa status hukum Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam serta hak dan kewajiban pemegang Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah normatif, dimana peneliti memperoleh data dari studi pustaka yang kemudian akan diuji dengan asas-asas hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertipikat Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam tidak dapat diterbitkan lagi karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sertipikat Hak Milik yang di terbitkan sebelum di keluarkan peraturan perundang-undangan yang tidak membenarkan Hak Milik di atas Hak Pengelolaan adalah sah secara aturan hukum. Karena sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada sebelumnya, sehingga tidak boleh di turunkan menjadi Hak Guna Bangunan karena menabrak asas hukum.

Kata kunci: Hak Milik, di atas Hak Pengelolaan, tertib administrasi pertanahan.

## **ABSTRACT**

*The State of Indonesia is an agrarian country in which the pattern of life and economy of its people still depend on the agrarian sector, most of the life of the people depends on the land. Based on Presidential Decree No. 41 of 1973, Batam Island is designated as an industrial working environment supported by Batam Island Industrial Development Authority as the driving force for the development of Batam, now a Badan Pengusahaan (BP Batam). Land issues that occur in Batam one of them is concerning holders of certificates of Hak Milik given above Right of Management either due to change of allotment or due to Hak Milik given to the land of ulayat. The researcher tries to analyze the legal status of Hak Milik over the Management Rights of Batam City as well as the rights and obligations of Hak Milik ownership over the Management Rights of Batam City. The method used in the research is normative, where researchers get data from literature study which will then be tested with legal principles. The result of the research shows that the certificate of Hak Milik on Batam City Management Rights can not be issued again because it is against the law. A Certificate of Property that is published prior to the issuance of legislation that does not justify the Right to Ownership over Right of Management is legally valid. Because in accordance with existing laws and regulations, so it should not be downgraded to Hak Guna Bangunan because it hit the legal principle.*

*Keywords: Hak Milik, above Right to Management, orderly administration of land.*

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom, M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Bapak Suhardianto S.Hum., M.Pd selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora.
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum.
4. Bapak Agus Riyanto, S.H., M.,Kn. selaku Pembimbing Skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.
5. Bapak Drs. Ukas Ibrahim, S.H., M. Hum, Bapak Effendi Sekedang, S.H., M.H., Ibu Irene Svinarky, S.H.,M.Kn., Ibu Lenny Husna, S.H., M.H., Bapak Parningotan Malau, S.T., S.H., M.H, Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H., M.H. Selaku Dosen Prodi Hukum Universitas Putera Batam.
6. Kedua Orang Tua Tercinta Bapak Bernardus Boli Langoday dan Ibu Paulina Perada yang selalu memberikan dukungan doa, meteril dan moril yang tidak dapat terbalaskan.
7. Istri tercinta Meilan Nurmi yang selalu memberikan dukungan doa, semangat dan motivasi.
8. Yohanes Angelo Roncali, Dominikus Jawa, Chandri Hutabarat, Anggiat Sirait, Tio Sinta Panggabean, Tio Riana Hutasoit, Jumardiana, Julastri, Jefri Herianto Nababan, Agus Wibowo, Dewi Farida Panjaitan selaku Rekan-rekan seperjuangan Prodi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
9. Seluruh Staff perpustakaan Universitas Putera Batam yang menyediakan sarana dan buku-buku referensi yang memadai.
10. Seluruh Staff perpustakaan BP Batam yang memberikan pinjaman buku-buku referensi.
11. Bapak Hasan Karto selaku Owner PT Bintang Cahaya Sakti.
12. Bapak Ade Soehari, Bapak Satya Wihardi dan Bapak Luky Winata selaku Owner Funtasy Island Batam.
13. Bapak Erwin Layong dan Bapak Indra selaku Owner PT Batam Mas.
14. Bapak Andi Hartono SE dan keluarga selaku pemilik Yayasan Ansvin Bersaudara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

15. Bapak Dr. Tonny Wangdra, S.Kom., M.M. Ketua Yayasan Komputer Batam, Jajaran Rektorat dan Segenap Civitas Akademika Universitas Putera Batam yang telah menyediakan sarana dan prasarana yang memadai dalam proses perkuliahan seperti Kampus Berbasis IT dengan Lab Komputer yang memadai, Free Hotspot, Perpustakaan dengan buku-buku referensi yang memadai, Dosen pengajar yang Profesional dan bersahabat, kebersihan serta keindahan lingkungan kampus dan banyak lagi yang tidak dapat disebut satu persatu, sehingga sangat mendukung proses perkuliahan.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan selalu mencurahkan rahmat, berkat, anugerah serta kasih karuniaNya kepada kita semua Amin.

Batam, 16 Maret 2018

Martinus Ola

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG DEPAN .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	14
1.3 Pembatasan Masalah .....	15
1.4 Perumusan Masalah .....	15
1.5 Tujuan Penelitian .....	15
1.6 Manfaat Penelitian .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	17
2.1 Kerangka Teoritis .....	17
2.1.1 Definisi Tinjauan Yuridis .....	17
2.1.2 Definisi Pelaksanaan Tertib Administrasi Pertanahan .....	17
2.1.3 Definisi Hak Atas Tanah .....	19
2.1.4 Definisi Hak Milik .....	20
2.1.5 Sifat dan Ciri Hak Milik .....	21
2.1.6 Definisi Hak Pengelolaan .....	23
2.2 Kerangka Yuridis .....	25
2.2.1 Tertib Adm Pertanahan Bagian dari Catur Tertib Pertanahan .....	25
2.2.2 Undang-Undang .....	28
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	34
3.1 Jenis Dan Sifat Penelitian .....	34
3.1.1 Jenis Penelitian .....	34
3.1.2 Sifat Penelitian .....	36

3.2	Metode Pengumpulan Data .....	36
3.2.1	Jenis Data.....	36
3.2.2	Alat Pengumpulan Data .....	39
3.3	Metode Analisis Data .....	39
3.4	Penelitian Terdahulu .....	40
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>46</b>
4.1	Status Hukum Hak Milik Diatas HPL Kota Batam.....	46
4.2	Hak Dan Kewajiban Pemegang Hak Milik Di Atas HPL Kota Batam.....	61
4.2.1	Hak Pemegang Hak Milik Di Atas HPL Kota Batam .....	61
4.2.2	Kewajiban Pemegang Hak Milik di atas HPL Kota Batam.....	70
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>84</b>
5.1	Simpulan .....	84
5.2	Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA .....		87
LAMPIRAN		

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Surat Penelitian
2. Daftar Riwayat Hidup

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Negara Indonesia adalah negara agraris yang mana corak kehidupan serta perekonomian masyarakatnya masih bergantung pada sektor agraria, sebagian besar kehidupan masyarakat tergantung pada tanah. Karena tanah merupakan tempat pemukiman, tempat manusia melakukan kegiatan bahkan setelah meninggalpun tanah masih di perlukan. Sedemikian penting arti tanah bagi orang Indonesia, sehingga, kita pun mengenal istilah tanah air, tanah tumpah darah, bumi persada, tanah pusaka, dan ibu pertiwi (Limbong, 2012).

Menurut K. Wantijk Saleh yang dikutip Karina Pramithasari bahwa Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan Hukum Tanah (Pramithasari, 2016).

Dalam berbagai aspek dan sendi kehidupan manusia memerlukan tanah. Sehingga tidak dapat dipungkiri bahwa manusia tidak mungkin dapat hidup terlepas dari tanah, manusia memerlukan tanah untuk tempat tinggal dan tempat usaha (Suranta, 2012). Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan : bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat, merupakan landasan Hukum Tanah Nasional (Santoso, 2015).

Senada dengan hal ini menurut Soetiknjo seperti yang dikutip Agus Riyanto bahwa, “Tanah yang semakin langka dapat dipergunakan seefisien mungkin sehingga sesuai tujuan UUPA yaitu menunjang terbentuknya suatu masyarakat adil dan makmur” (Riyanto, 2017).

Landasan kebijakan pertanahan di Indonesia ini, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria ( untuk selanjutnya disebut dengan UUPA) (Ismaya, 2011). Konsep Hak Menguasai Negara sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3), dijabarkan dalam UUPA berkenaan dengan hal ini dinyatakan bahwa wewenang Hak Menguasai Negara dalam tingkat tertinggi adalah :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharanya.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa .
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi air dan ruang angkasa (Ismaya, 2011).

Adanya pasal tersebut tidak terlepas dari kehendak negara agar masalah pertanahan di Indonesia tidak dikuasai oleh golongan tertentu atau tuan-tuan tanah dengan tujuan yang dapat merugikan kepentingan negara pada umumnya dan masyarakat pada khususnya, serta untuk menentukan sepanjang mana hak atas tanah dan kewajiban Negara dan warga negaranya dalam hubungan hukum dengan tanah. Dari segi Hukum Tanah memiliki makna yang sangat penting dalam

kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun badan hukum.

Menurut Boedi Harsono seperti yang dikutip Urip Santoso menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi barometer atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah (Santoso, 2012).

Pengertian lebih lanjut mengenai hukum tanah, tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan lain, misalnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah (Suranta, 2012).

Negara Indonesia selaku organisasi yang memegang kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat Indonesia, diberi wewenang untuk mengatur tentang peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam tersebut. Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka ketentuan mengenai bumi, air dan kekayaan alam diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau di singkat UUPA. Tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan

keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur (Suranta, 2012).

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sebelum dibentuknya UUPA, implementasi hukum agraria di Indonesia masih bersifat dualistik (bersumber pada hukum Adat dan hukum Barat) sehingga berdampak terjadinya berbagai masalah yang tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa dan juga tidak menjamin adanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Oleh karena itu dualisme dalam hukum agraria perlu dihapuskan dan diganti dengan UUPA serta peraturan-peraturan agraria yang baru, yang lebih bermuara kepada hukum nasional berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Sejak diberlakukan UUPA pada tanggal 24 September 1960, hak atas tanah Barat dan hak atas tanah Adat dikonversi (diubah) menjadi hak atas tanah menurut UUPA (Limbong, 2012).

UUPA menjadi landasan hukum dalam pengaturan hukum agraria Nasional, yang sebelumnya termasuk dalam pengaturan berbagai bidang hukum. Artinya terjadi perubahan yang mendasar mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi dasar dan isi (Limbong, 2012).

Implementasi UUPA dan kebijakan pemerintah tentang pertanahan di Pulau Batam agak berbeda dengan daerah lain di Indonesia. Kota Batam adalah kota

industri yang merupakan wilayah Propinsi Kepulauan Riau, dengan luas wilayah 415 km<sup>2</sup>. Secara geografis Kota Batam sangat strategis karena terletak di jalur pelayaran internasional. Kota ini juga begitu dekat dengan Negara Singapura dan Malaysia (Rangkuti, 2016).

Kota Batam merupakan salah satu kota dengan pertumbuhan terpesat di Indonesia. Ketika dibangun pada tahun 1970-an oleh Otorita Batam (saat ini bernama BP Batam), kota ini hanya dihuni sekitar 6.000 penduduk dan dalam tempo 40 tahun penduduk Batam bertumbuh hingga 158 kali lipat.

Tentu sangat membutuhkan ketersediaan lahan untuk menunjang suksesnya pembangunan dan pesatnya pertambahan penduduk. Wilayah Kota Batam terdiri dari Pulau Batam, Pulau Rempang dan Pulau Galang dan pulau-pulau kecil lainnya di kawasan Selat Singapura dan Selat Malaka. Pulau Batam, Rempang, dan Galang terkoneksi oleh Jembatan Bareleng.

Menurut Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Batam, jumlah penduduk Batam mencapai 1.030.528 jiwa (Capil, 2015). Kota yang merupakan bagian dari Provinsi Kepulauan Riau ini, memiliki luas wilayah daratan seluas 715 km<sup>2</sup>, sedangkan luas wilayah keseluruhan mencapai 1.575 km<sup>2</sup>.

Kota Batam beriklim tropis dengan suhu rata-rata 26 sampai 34 derajat celsius. Kota ini memiliki dataran yang berbukit dan berlembah. Pulau Batam dihuni pertama kali oleh orang Melayu dengan sebutan orang selat sejak tahun 231 Masehi. Pulau yang pernah menjadi medan perjuangan Laksamana Hang Nadim dalam melawan penjajah ini digunakan oleh pemerintah pada dekade 1960-an sebagai basis logistik minyak bumi di Pulau Sambu.

Pada dekade 1970-an, dengan tujuan awal menjadikan Batam sebagai Singapura-nya Indonesia, maka sesuai Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973, Pulau Batam ditetapkan sebagai lingkungan kerja daerah industri dengan didukung oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau lebih dikenal dengan Badan Otorita Batam (BOB) sebagai penggerak pembangunan Batam, kini menjadi Badan Pengusahaan (BP Batam) (LAN, 2016).

Seiring pesatnya perkembangan Pulau Batam, pada dekade 1980-an, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 1983, wilayah Kecamatan Batam yang merupakan bagian dari Kabupaten Kepulauan Riau, ditingkatkan statusnya menjadi Kotamadya Batam yang memiliki tugas dalam menjalankan administrasi pemerintahan dan kemasyarakatan serta mendukung pembangunan yang dilakukan Otorita Batam (BP Batam) (LAN, 2016).

Di era reformasi pada akhir dekade tahun 1990-an, dengan Undang-Undang Nomor 53 tahun 1999, maka Kotamadya administratif Batam berubah statusnya menjadi daerah otonomi, yaitu Pemerintah Kota Batam untuk menjalankan fungsi pemerintahan dan pembangunan dengan mengikutsertakan Badan Otorita Batam (BP Batam) (LAN, 2016).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (PP 46) bahwa hak pengelolaan Otorita Batam dan Pemko Batam beralih kepada BP Batam dan berlaku untuk jangka waktu 70 tahun. Sesuai dengan ketentuan-ketentuan tentang Hak Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut HPL) yang

disebutkan terdahulu maka tentunya HPL BP Batam adalah turunan dari hak menguasai Negara dan hanya di atas tanah yang tidak dimiliki oleh siapapun.

Penggunaan HPL BP Batam wajib ditujukan untuk kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan rakyat dan pengaturan penyelenggaraan dan badan pemegangnya hanya sah dengan undang-undang. Kenyataannya banyak warga Batam yang merasa janggal, menyangkut kedudukan dan penggunaan HPL BP Batam selama ini, karena kurangnya sosialisasi terhadap masyarakat di kota Batam.

Dengan kedudukan sebagai pemegang Hak Pengelolaan, Otorita Batam mempunyai kewenangan yang sangat luas atas tanah-tanah di Pulau Batam dan sekitarnya, mulai dari merencanakan peruntukan, penggunaan, menyerahkan bagian-bagian tanah kepada pihak ketiga, termasuk memungut Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) atas tanah yang diserahkan penggunaannya kepada pihak ketiga tersebut (Rangkuti, 2016).

Pada waktu Hak Pengelolaan tanah di Batam dikelola oleh Otorita Batam, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang kedudukan Pulau Batam sebagai daerah industri. Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa hal-hal yang bersangkutan dengan pengurusan tanah di dalam wilayah daerah industri Pulau Batam dalam rangka ketentuan tersebut diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang agraria dengan ketentuan seluruh area tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Riyanto, 2017).

Proses kepemilikan tanah bagi masyarakat berdasarkan Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Otorita Batam diberikan dengan mengeluarkan Surat Keputusan Otorita Batam (SKEP) dan Gambar Penetapan Lokasi (PL) dimana dalam gambar PL tercantum masa berlakunya surat tersebut (Andika, 2016).

Sebelum dikeluarkannya Surat Keputusan dan gambar PL, pemohon diwajibkan membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun pertama (Andika, 2016).

Setelah dokumen tersebut di atas dilengkapi, maka pemohon dapat mendaftarkan permohonan tersebut untuk mendapatkan sertipikat tanah ke BPN yang kemudian mengeluarkan sertipikat HGB. Menurut Awaludin Marwan seperti yang dikutip Mega Andika bahwa pengurusan sertipikat tanah dilakukan untuk mematuhi hukum yang berlaku, sebab hukum adalah undang-undang merupakan pernyataan yang klasik, konvensional, dan primitif namun tetap harus dijalankan (Andika 2016).

Persoalan pertanahan yang terjadi di Batam salah satunya adalah mengenai pemegang sertipikat Hak Milik yang diberikan di atas Hak Pengelolaan baik terjadinya karena perubahan peruntukan ataupun karena Hak Milik yang diberikan atas tanah bekas ulayat. Menurut Juli Widyastuti yang dikutip Mega Andika bahwa status tanah di Batam yang pada hakekatnya hampir keseluruhan merupakan tanah dengan status HPL dan dipegang oleh BP Kawasan (Andika, 2016).

Sedangkan pendapat Ramlan Silaen terdapat tanah dengan sertipikat Hak Milik yang dipegang oleh perorangan. Hal ini terjadi pada tanah-tanah ulayat yang

dimiliki oleh masyarakat sebagai penduduk “kampung tua” yang menuntut pengakuan dan pelestarian eksistensi nilai-nilai budaya asli Batam yang sudah ada dan dikembangkan oleh penduduk asli sejak sebelum Batam menjadi daerah industri (Andika, 2016). Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tidak mengatur pemberian Hak Milik di atas tanah HPL, karena berdasarkan PP 46 tahun 2007 seluruh areal tanah di Pulau Batam di serahkan kepada BP Batam dengan Hak Pengelolaan.

Keistimewaan HPL di Batam bahwa HPL tetap mengikat terhadap pemegang hak walaupun bidang-bidang tanah tersebut dikuasai pihak-pihak lain dengan bermacam hak atas tanah, HPL yang bersangkutan tetap berlangsung dan hak penguasaan pemegang HPL tersebut tidak putus (Zarqoni, 2015). Misalnya pemegang Hak Milik di Kota Batam masih dibebankan pembayaran UWTO, demikian juga dengan salah satu persyaratan yang harus dilakukan pemegang Hak Milik ketika melakukan jual beli yaitu terlebih dahulu mengajukan permohonan Izin Peralihan Hak (IPH) ke BP Batam.

Eksistensi Hak Pengelolaan (HPL) menurut UUPA tidak disebutkan secara eksplisit, namun di dalam Pasal 2 ayat (4) dengan jelas menyatakan bahwa negara dapat memberikan tanah yang dikuasainya kepada suatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk di fungsikan bagi pelaksanaan tugas masing-masing.

Dalam penjelasan secara umum dinyatakan bahwa kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh, dengan berpedoman pada tujuan untuk mencapai

sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3). Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menetapkan beberapa macam status hak atas tanah, antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai (Santoso, 2015). HPL tidak disebutkan dalam Pasal 16 tersebut, apakah bermakna HPL itu sendiri tidak termasuk di dalam status hak atas tanah?

Hasil penelitian Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN RI, yang dilakukan Ratna Djuita bahwa HPL pada masa Pemerintahan Belanda dikenal sebagai Hak *Beheer* (terjemahan bebas Hak Menguasai) merupakan hak yang diberikan kepada instansi pemerintah untuk menggunakan tanah sesuai dengan kepentingannya (Djuita, 2011).

Pada era Pemerintahan Republik Indonesia aturan mengenai Hak *Beheer* tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara. Pasal 1 mengatur bahwa tanah Negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara, selanjutnya Pasal 2 antara lain menyatakan penguasaan Tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri, sedangkan di dalam Pasal 9 antara lain dikatakan dalam ayat (1) kementerian, jawatan dan daerah swatantra yang belum dapat menggunakan tanah negara dapat memberi ijin kepada pihak lain dalam waktu yang pendek, ayat (2) ijin untuk memakai bersifat sementara (Djuita, 2011).

Pada kurun waktu ini pemanfaatan tanah HPL oleh pemegang HPL masih mengutamakan pelaksanaan tugas dan fungsinya dan cenderung masih berpihak pada masyarakat atau bersifat publik. Pengaturan tentang HPL mengalami

perkembangan sejak dicanangkan pada tahun 1965, yakni berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Kebijaksanaan selanjutnya (Djuita, 2011)

Ketentuan tersebut menyatakan bahwa Hak Penguasaan atas Tanah Negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah swatantra sebelum berlakunya peraturan ini, bila dimaksudkan juga diberikan kepada pihak ketiga, dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Untuk mengelola HPL negara memberikan kewenangannya kepada beberapa instansi pemerintah dan pengusaha, dan juga pihak ketiga (swasta) yang memperoleh penyerahan bagian-bagian HPL dari Pemegang Hak Pengelolaan untuk mengelola penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan dari pemegang HPL (Djuita, 2011).

Kewenangan yang diperoleh dari negara tersebut bermakna, bahwa pemegang Hak Pengelolaan berwenang untuk menuntut agar pihak lain menghormati haknya, sehingga ia dapat meminta perlindungan hukum terhadap pemanfaatan haknya. Pihak lain atau pihak ketiga yang berkeinginan untuk memanfaatkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan berkewajiban untuk mengadakan perjanjian tertulis dengan pemegang Hak Pengelolaan (Djuita, 2011).

Perkembangan dan arah kebijakan Pembangunan Indonesia menuntut eksistensi HPL perlu ditinjau ulang sesuai dengan hakekat dan prinsip-prinsip hukum baik itu segi filosofis, yuridis dan sosiologis (Rahmi, 2010). Fakta hukum menunjukkan pembangunan yang tengah berlangsung di Indonesia masih

memerlukan keberadaan HPL sebagai bagian dari Hak Menguasai dari Negara, segera diatur dengan tepat dalam rangka mengatasi persoalan kemiskinan, kesenjangan ekonomi, ketidakmerataan penduduk, letak geografis Indonesia, pemusatan pembangunan, dan dampak dari tanah terlantar. Penyeimbangan penggunaan HPL untuk golongan ekonomi lemah dengan akses yang terbatas adalah mimpi yang harus diwujudkan negara (Rahmi, 2010).

Kecenderungan tanah HPL pada komoditas ekonomi, dimana tanah dieksploitasi untuk kepentingan spekulasi dan pembangunan yang kurang berpihak kepada rakyat, harus diwaspadai baik pencegahan maupun penindakan oleh sistem perundang-undangan nasional. Hak Pengelolaan Atas Tanah adalah hak atas tanah di luar UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) (Rahmi, 2010).

Sekalipun para ahli banyak yang menyangsikan bahwa HPL bukanlah hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 UUPA (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna usaha, dan lain-lain) atau hak-hak keperdataan atas tanah namun Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah telah mengkontruksikan HPL adalah hak administrasi tanah. Menurut Utrecht yang dikutip Elita Rahmi bahwa HPL merupakan salah satu wujud nyata dan hukum pertanahan adalah bagian hukum administrasi (Rahmi, 2010).

Menurut Suhariningsih yang di kutip Elita Rahmi bahwa pro dan kontra terhadap eksistensi Hak Pengelolaan atas Tanah terus bergulir. Apabila kerancuan ini terus berlangsung, maka akan berdampak kepada persoalan pertanahan yang

tidak kunjung selesai. Suka atau tidak suka, HPL adalah realitas tanahnya sangat variatif. Di sisi lain, sistem pendaftaran tanah belum maksimal, sehingga luas tanah negara akan lebih luas dibanding tanah hak. Akibatnya banyak terjadi tanah terlantar (Rahmi, 2010). Pembangunan Indonesia menuntut eksistensi HPL perlu disempurnakan dan dikoreksi sesuai dengan hakekat dan prinsip-prinsip hukum baik itu segi filosofis, yuridis dan sosiologis.

Pendapat Maria S.W. Sumardjono yang di kutip Elita Rahmi bahwa Ketidaksingkronan perundang-undangan mendudukkan eksistensi HPL menimbulkan pendapat bahwa telah terjadi pergeseran sifat HPL cenderung ke arah Perdata (Rahmi, 2010). Puncak dari keinginan Pemerintah untuk mengiring HPL pada ranah privat terakumulasi pada konsep Rancangan Perubahan UUPA yaitu adanya keinginan untuk memasukkan Hak Pengelolaan pada Hak Keperdataan (Pasal 16 UUPA).

Apabila keinginan ini terwujud maka asas domein (Negara pemilik tanah) sebagai politik penjajah akan kembali berkibar di Indonesia. Akibatnya banyak pihak yang kontra terhadap eksistensi HPL. Diantaranya pendapat Soedjarwo Soeromihardjo yang menyatakan bahwa hak-hak pemegang HPL mengingatkan kembali pada hak-hak pertuanan dalam tanah partikelir, sehingga hak-hak yang bertentangan dengan tujuan UUPA hidup kembali.

Ke depan HPL perlu dikembalikan pada khitohnya yaitu hak publik atau bagian dari Hak Menguasai dari Negara, perundang-undangan perlu menselaraskan fungsi Hak Pengelolaan baik secara vertikal maupun horizontal,

sehingga kehadiran HPL tidak mengacaukan sistem hukum pertanahan nasional (Rahmi, 2010).

Pemegang HPL maupun pihak ketiga yang memanfaatkan tanah HPL tetap dalam kerangka hukum dan moral, bahwa tanah sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat bukan kemakmuran kelompok pemodal dan tuan tanah. Harus diakui bahwa sejarah HPL telah ada sejak Pemerintahan Hindia Belanda dengan menggunakan istilah *in beheer*, yang kemudian oleh pemerintah Indonesia diterbitkan PP Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah Negara (Rahmi, 2010).

Pada masa penjajahan eksistensi HPL adalah ingin menguasai tanah jajahan sedangkan di era pemerintah Indonesia eksistensi HPL adalah jawaban terhadap kebutuhan pembangunan dan kondisi obyektif bangsa dan Negara Indonesia Berdasarkan permasalahan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : “TINJAUAN YURIDIS HAK MILIK DI ATAS HAK PENGELOLAAN KOTA BATAM”.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Ditemukan permasalahan status hukum Hak Milik di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam Kepulauan Riau.
2. Ditemukan adanya tidak tertib administratif dalam penerbitan sertipikat Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam.

3. Ditemukan permasalahan hak dan kewajiban pemegang Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam.

### 1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan permasalahan pada penelitian ini adalah :

1. Peneliti hanya membahas status hukum Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam.
2. Peneliti hanya membahas apa hak dan kewajiban pemegang Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam.

### 1.4 Perumusan Masalah

Perumusan masalah berdasarkan uraian latar belakang di atas adalah :

1. Bagaimana status hukum Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam?
2. Apa hak dan kewajiban pemegang Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam?

### 1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa status hukum Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam.
2. Untuk menganalisa hak dan kewajiban pemegang Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam.

## 1.6 Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan tersebut di atas, maka diharapkan agar penelitian ini dapat membawa kegunaan sebagai berikut :

1. Teoritis, bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pengetahuan dalam mempelajari HPL pada khususnya dan Hukum Agraria pada umumnya.
2. Praktis, bahwa hasil penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi BPN, BP Batam dan pembaca.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### 2.1 Kerangka Teoritis

##### 2.1.1 Definisi Tinjauan Yuridis

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya) (KBBI, 2016). Menurut Kamus besar bahasa Indonesia, kata yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau secara hukum (KBBI, 2016). Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

##### 2.1.2 Definisi Pelaksanaan Tertib Administrasi Pertanahan

Menurut Samun Isamaya seperti yang di kutip Sandra Septiani, bahwa tertib administrasi pertanahan adalah upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata (Septiani, 2016).

Jadi pelaksanaan tertib administrasi pertanahan adalah suatu tindakan guna mempermudah dan memperlancar masyarakat dalam segala proses pelayanan di bidang pertanahan yang bertujuan supaya tidak terjadi ketimpangan sosial masyarakat agar prosedur pelayanan tertib, lancar, murah, cepat dan tidak berbelit-belit (Septiani, 2016).

Menurut Nurdin Usman seperti yang dikutip Sandra Septiani implementasi/ pelaksanaan bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan, atau adanya mekanisme suatu sistem. Implementasi bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan (Septiani, 2016).

Menurut Guntur Setiawan, seperti dikutip Sandra Septiani implementasi atau pelaksanaan adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksana, birokrasi yang efektif (Septiani, 2016).

Sedangkan menurut Hanifah Harsono, juga dikutip Sandra Septiani, implementasi atau pelaksanaan adalah suatu proses untuk melaksanakan kebijakan menjadi tindakan kebijakan dari politik ke dalam administrasi. Pengembangan kebijakan dalam rangka penyempurnaan suatu program (Septiani, 2016).

Nandang Alamsyah berpendapat, seperti yang dikutip Sandra Septiani, tertib administrasi pertanahan adalah upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah,

cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata (Septiani, 2016).

### 2.1.3 Definisi Hak Atas Tanah

Urip Santoso berpendapat hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Perkataan menggunakan dalam arti untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan. Seperti perikanan, peternakan, perkebunan (Santoso, 2015)

Menurut Bernhard Limbong penguasaan hak atas tanah adalah dalam arti fisik dan yuridis, bersifat privat dan publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang di landasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah yang di haki (Limbong, 2012).

Sementara pendapat Samun Ismaya, hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Ismaya, 2011).

Dengan demikian hak atas tanah mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang

dihaki, merupakan isi Hak Penguasaan yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara Hak-Hak Penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah (Limbong, 2012).

Namun demikian pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan dan memperhatikan larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan bagi pemegang haknya (Santoso, 2015)

Dalam hukum tanah nasional ada beberapa macam hak penguasaan atas tanah sebagai berikut :

1. Hak bangsa Indonesia
2. Hak menguasai negara
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang dalam kenyataannya masih ada
4. Hak- hak individual yaitu :
  1. Hak-hak atas tanah ( primer dan sekunder )
  2. Wakaf
  3. Hak jaminan atas tanah (Zarqoni, 2015).

#### 2.1.4 Definisi Hak Milik

Menurut Urip Santoso Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Santoso, 2015). Selanjutnya disebutkan bahwa Hak Milik adalah hak terkuat dan terpenuh, maksud dari kata-

kata tersebut tersebut menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.

“Berdasarkan pengertian Hak Milik dalam KUHperdata, dapat disimpulkan bahwa Hak Milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan jenis hak yang lainnya” (Limbong, 2012). “Hak milik oleh UUPA digambarkan sebagai hak yang paling penuh dan paling kuat yang bisa di miliki atas tanah dan dapat diwariskan turun temurun” (Zarqoni, 2015). “Hak Milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA” (Ismaya, 2011).

Menurut Boedi Harsono Hak Milik merupakan hak yang ter (dalam arti paling) kuat dan terpenuh, misalnya peraturan peraturan tentang Hak Milik adat dan hak *Grant Sultan* ( hak atas tanah yang di berikan kepada kesultanan). Selain syarat-syarat umum, ada dua syarat lain yang ditetapkan mengenai Hak Milik :

1. Belum terbentuknya undang-undang yang mengatur Hak Milik
2. Sepanjang peraturan yang lama itu tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA (Harsono, 2008).

#### 2.1.5 Sifat dan Ciri Hak Milik

Menurut Nur Aisah dengan mengutip ketentuan Pasal 6 UUPA Hak Milik mempunyai tiga sifat khusus yang tidak dipunyai oleh hak-hak atas tanah lainnya yaitu turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Hak Milik bersifat turun-temurun yaitu apabila pemegang Hak Milik telah meninggal dunia maka dengan sendirinya

Hak Milik tersebut akan beralih kepada ahli warisnya dan terus berlanjut tanpa ada batasan jangka waktu kepemilikan hak atas tanah lainnya kecuali Hak Guna Usaha (Aisah, 2013).

Hak Milik bersifat terkuat artinya Hak Milik dapat dibebani hak tanggungan kecuali Hak Guna Usaha. Hak Milik bersifat terpenuh menunjuk pada kewenangan yang diberikan kepada pemegang Hak Milik atas tanah dalam menggunakan tanahnya (Aisah, 2013).

Menurut Bernhard Limbong, ciri-ciri Hak Milik, antara lain :

1. Hak Milik dapat digadaikan
2. Hak Milik dapat dialihkan kepada orang lain melalui jual beli, hibah, wasiat, dan tukar menukar (Limbong, 2012).
3. Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang
4. Hak Milik dapat dilepaskan dengan sukarela
5. Hak Milik dapat diwakafkan

Menurut soedjarwo soeromihardjo seperti yang di kutip Bernhard Limbong Hak Milik juga memiliki sifat-sifat yaitu (Limbong, 2012):

1. Turun temurun
2. Terkuat
3. Terpenuh

Pemberian sifat Hak Milik bukan berarti Hak Milik merupakan hak mutlak yang tidak terbatas, dan tidak dapat di ganggu gugat. Kata-kata terkuat dan terpenuh bermaksud membedakanya dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Guna Usaha sehingga menunjukkan bahwa Hak Milik merupakan yang paling kuat terkuat dari segi kepemilikanya jika di dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya (Limbong, 2012).

### 2.1.6 Definisi Hak Pengelolaan

Menurut Mohammad Machfudh Zarqoni, Hak Pengelolaan adalah kewenangan yang bersumber pada Hak Menguasai dari Negara yang dapat dilimpahkan kepada Departemen, Lembaga pemerintahan Non Depertemen, masyarakat hukum adat dan badan-badan hukum tertentu (Zarqoni, 2015). “Hak Pengelolaan merupakan Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian di limpahkan kepada pemegangnya” (Santoso, 2013).

Senada dengan Benhard Limbong, Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai Negara yang kewenanagan pelaksana sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ke tiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ke tiga (Santoso, 2015).

Meskipun Hak Pengelolaan merupakan hak yang berkaitan dengan hak atas tanah akan tetapi secara eksplisit Hak Pengelolaan tidak terdapat dalam undang-undang Pokok Agraria yang pengaturannya tidak secara tegas diatur tentang kedudukannya (Luthfy, 2016).

Istilah Hak Pengelolaan sebenarnya berasal dari bahasa Belanda yaitu “*Beheersrecht*” yang artinya Hak Penguasaan, dengan munculnya terjemahan Hak Penguasaan ini, maka selanjutnya istilah tersebut dipakai dengan sebutan “Hak Penguasaan” sebagai penyebutan awal mula nama Hak Pengelolaan dengan munculnya terjemahan Hak Penguasaan ini, maka selanjutnya istilah tersebut dipakai dengan sebutan Hak Penguasaan sebagai penyebutan awal mula nama

Hak Pengelolaan dengan seiring perkembangan hukum pertanahan nasional (hukum agraria) (Luthfy, 2016).

Menurut Irawan Soerodjo yang dikutip Muhammad Luthfy pengertian Hak Pengelolaan yang dahulu disebut dengan Hak Penguasaan ini tersebar di berbagai jenis peraturan hukum di bidang pertanahan yang sampai saat ini masih berlaku (Luthfy, 2016).

Maria S.W Sumardjono seperti yang dikutip Urip Santoso, menyatakan bahwa dalam praktik terdapat berbagai jenis Hak Pengelolaan, yaitu:

1. Hak pengelolaan pelabuhan
2. Hak pengelolaan otorita
3. Hak pengelolaan perumahan
4. Hak pengelolaan pemerintah daerah hak pengelolaan transmigrasi
5. Hak pengelolaan instansi pemerintah hak pengelolaan industri/pertanian/pariwisata/perkeretaapian (Santoso, 2013).

Hak Pengelolaan, dalam realita dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero), PT Pelabuhan Indonesia (Persero), PT Surabaya Industrial Estate Rungkut (Persero), PT Pasuruan Industrial Estate Rembang (Persero), Badan Otorita Batam, PD Pasar Surya Surabaya, PD Pasar Jaya DKI Jakarta, PD Sarana Jaya DKI Jakarta, Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), pemerintah kabupaten/ kota (Santoso, 2013).

Menurut Ali Ahmad Chomzah seperti yang dikutip Sulasi Rongiyati Hak Pengelolan adalah hak penguasaan atas tanah negara dengan maksud untuk digunakan sendiri oleh pemegang haknya atau pemegang hak dapat memberikan suatu hak kepada pihak ketiga dengan wewenang untuk (Rongiyati, 2009) :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan hak atas tanah tersebut
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dan
- c. Menyerahkan bagian tanah tersebut untuk pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang pemberian hak atas bagian-bagian tanah tersebut tetap dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

## 2.2 Kerangka Yuridis

### 2.2.1 Tertib Administrasi Pertanahan Bagian dari Catur Tertib Pertanahan

Menurut Samun Ismaya seperti yang di kutip Sandra Septiani, atas dasar Tap MPR Nomor IV/MPR/1978, Presiden mengeluarkan kebijaksanaan bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Bidang Pertanahan sebagaimana dimuat dalam Keppres Nomor 7 Tahun 1979, meliputi (Septiani, 2016) :

- a. Tertib Hukum Pertanahan diarahkan pada program :
  - 1. Meningkatkan tingkat kesadaran hukum masyarakat
  - 2. Melengkapi peraturan perundangan di bidang pertanahan
  - 3. Menjatuhkan sanksi tegas terhadap pelanggaran yang terjadi
  - 4. Meningkatkan pengawasan dan koordinasi dalam pelaksanaan hukum agraria
- b. Tertib Administrasi Pertanahan diarahkan pada program :
  - 1. Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan.
  - 2. Menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat sebagai bahan dalam penyusunan perencanaan penggunaan tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah tanah Negara.
  - 3. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah negara.
  - 4. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di Kantor Agraria maupun di kantor PPAT.
  - 5. Mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka pensertipikatan hak atas tanah (Septiani, 2016).

Dengan adanya tertib administrasi pertanahan dimaksud bahwa data-data setiap bidang tanah tercatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat,

kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah.

Adapun yang berkaitan dengan tertib administrasi adalah :

- a. Prosedur permohonan hak tanah sampai terbit sertipikat tanda bukti.
- b. Penyelesaian tanah-tanah yang terkena ketentuan peraturan *land reform*.
- c. Biaya-biaya mahal dan pungutan-pungutan tambahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tujuan Pendaftaran Tanah, bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

- c. Tertib penggunaan tanah diarahkan pada usaha untuk (Septiani, 2016) :
  1. Menumbuhkan pengertian mengenai arti pentingnya penggunaan tanah secara berencana dan sesuai dengan kemampuan tanah.
  2. Menyusun rencana penggunaan tanah baik tingkat nasional maupun tingkat daerah.
  3. Menyusun petunjuk-petunjuk teknis tentang peruntukan dan penggunaan tanah.
  4. Melakukan survey sebagai bahan pembuatan peta penggunaan tanah, peta kemampuan dan peta daerah-daerah kritis.
- d. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup diarahkan pada usaha (Septiani, 2016) :

1. Menyadarkan masyarakat bahwa pemeliharaan tanah merupakan kewajiban setiap pemegang hak atas tanah. Kewajiban memelihara tanah tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai suatu hubungan dengan tanah.
2. Memberikan fatwa tata guna tanah dalam setiap permohonan hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah.
3. Melakukan analisa dampak lingkungan (AMDAL) sebelum usaha industri/pabrik didirikan.
4. Melakukan pemantauan terhadap penggunaan tanah. Yang erat kaitannya dengan bidang tata guna tanah adalah tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah.

Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1995 tentang Gerakan Nasional Tertib Pertanahan dicanangkanlah suatu gerakan nasional dengan nama Gerakan Nasional Pemasangan Tanda Batas Pemilikan Tanah, yaitu gerakan kesadaran masyarakat untuk mensukseskan Catur Tertib Pertanahan.

Menurut Samun Ismaya seperti yang dikutip Sandra Septiani, Pemasangan tanda batas pemilikan tanah dilakukan oleh pemilik tanah yang berdampingan secara bersama-sama yang tergabung dalam wadah Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan (POKMASDARTIBNAS (Septiani, 2016).

### 2.2.2 Undang-Undang :

a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 :

Dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya dalam pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa : bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh negara dan di pergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat.

b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang 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.

Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan :

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah :

Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 menyatakan : Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk Hak Pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 Tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, Dan Kota Batam :

Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 1999 menyatakan dengan terbentuknya Kota Batam sebagai Daerah Otonom, Pemerintah Kota Batam dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya mengikut sertakan Badan Otorita Batam.

- e. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah :

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dan ayat (2) Hak

Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam :

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 menyatakan, hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- g. Perubahan Keempat Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam (Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2000 tanggal 4 Agustus 2000) Tentang Daerah Industri Pulau Batam :

Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 menyatakan, Peruntukan dan penggunaan tanah di Daerah Industri Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas-fasilitas lainnya, yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan Pulau Batam, didasarkan atas suatu rencana tata-guna tanah dalam rangka pengembangan Pulau Batam menjadi Daerah Industri.

- h. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya :

Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 menyatakan, Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) 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.

- i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang di ubah dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal (Publising, 2010):

Pasal 1 ayat (1) huruf (a) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 menyatakan, dengan keputusan ini Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga Negara Indonesia yang luasnya

600 M2 atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.

- j. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan :

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tanggal 14 Oktober 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya. Dalam melaksanakan ketentuan dalam peraturan ini hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut, peraturan ini merupakan kelanjutan dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 yang bertujuan agar ada keseragaman Kewenangan dan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Pembatalan Hak Atas Tanah, Peraturan ini sebagai pengganti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan beberapa dan berbagai peraturan serta keputusan Dengan demikian peraturan ini merupakan satu-satunya peraturan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah Negara. Setelah peraturan ini diberlakukan maka semua ketentuan yang diatur diberbagai peraturan dan keputusan seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-Bagian Tanah Hak

Pengelolaan serta Pendaftarannya, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pensertipikatan Tanah Bagi Program dan Proyek Departemen Pertanian dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1993 tentang Tata Cara Pemberian Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan dalam Kawasan-kawasan tertentu di Propinsi Riau serta ketentuan-ketentuan lain yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini, dinyatakan tidak berlaku.

- k. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, yang di cabut dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, Pasal 1 menyatakan : Selaian Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan harus di daftarkan (Erwiningsih, 2011).
- l. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, Pasal 1 menyatakan :  
  
Dalam Peraturan Pemerintah ini, yang dimaksud dengan 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

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### 3.1 Jenis Dan Sifat Penelitian

##### 3.1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk ke dalam golongan penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian hukum yang di tinjau dari sudut tujuan penelitian hukum. Penelitian hukum normatif ini (*normatif legal research*) untuk menguraikan status hukum Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Kota Batam. Menurut Soejono dan Abdurrahman seperti yang dikutip Dyah Ochtorina Susanti, penelitian normatif seringkali disebut sebagai penelitian doktrinal, yaitu: penelitian yang objek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka (Susanti, 2017).

Senada dengan pendapat Soerjono dan Abdurrahman, Dyah Ochtorina Susanti serta A'an Efendi menegaskan penelitian hukum doktrinal adalah penelitian yang bersifat sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis hubungan antara aturan hukum yang satu dengan yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit untuk dipahami dari suatu aturan hukum tertentu, bahkan mungkin juga mencakup prediksi perkembangan suatu aturan hukum tertentu pada masa mendatang yang biasa di kenal *ius constituendum* berarti hukum yang dicita-citakan atau yang diangan-angankan di masa mendatang (Susanti, 2017).

Penelitian hukum normatif mencakup :

- a. penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. penelitian terhadap sistematika hukum.
- c. penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum
- d. penelitian sejarah hukum
- e. penelitian perbandingan hukum (Soekanto, 2012)

Adapun penelitian hukum normatif yang Penulis teliti dalam penelitian ini adalah penelitian mengenai perbandingan hukum, menurut Peter Mahmud Marzuki yang dikutip Dyah Ochtorina Susanti bahwa pendekatan yang relevan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan (Susanti, 2017).

Pendekatan perundang-undangan yang digunakan untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai status hukum Hak Milik di atas HPL Kota Batam. Menurut Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, pendekatan konseptual dilakukan pada saat peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, dan hal tersebut dilakukan karena belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Saat menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang ditemukan dalam pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin hukum sehingga hasil penelitian lebih akurat dan dapat di pertanggungjawabkan (Susanti, 2017).

Secara umum tujuan penelitian dapat di bagi menjadi tiga macam yaitu :

1. bersifat penemuan
2. pembuktian dan
3. pengembangan.

Sedangkan kegunaan penelitian bertujuan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah (Sugiyono, 2016).

Jenis-jenis penelitian dapat diklasifikasikan berdasarkan :

1. Dari sudut sifatnya
2. Dipandang dari sudut bentuknya
3. Berdasarkan tujuannya
4. Dari sudut penerapannya
5. Berdasarkan tingkat kealamiahannya

### 3.1.2 Sifat Penelitian

Dari sudut sifatnya penelitian yang akan peneliti lakukan ini bersifat *eksplanatoris* karena peneliti sudah cukup mengetahui tentang masalah yang akan diteliti sehingga peneliti hanya melakukan perbandingan terhadap hukum yaitu teori dan undang-undang (Soekanto, 2012).

## 3.2 Metode Pengumpulan Data

### 3.2.1 Jenis Data

Dalam penelitian hukum normatif, data dan sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang dapat dikelompokkan menjadi:

a. Bahan hukum primer merupakan bahan yang menjadi sumber utama dalam penelitian. Bahan hukum primer yang peneliti gunakan disini berupa :

1. peraturan perundang-undangan antara lain Undang-Undang Dasar 1945 ( UUD 1945 ) khususnya batang tubuh UUD1945 yakni Pasal 33 ayat (3), undang-undang yang berkaitan dengan penelitian yang akan peneliti teliti yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Undang-Undang, Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 1999 dan undang-undang lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti sama peneliti.
2. Peraturan Pemerintah yang berkaitan dengan penelitian peneliti yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2007.
3. Keputusan Presiden yang berkaitan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan seperti Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam.
4. Keputusan Menteri yang berkaitan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998, Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

5. Bahan hukum lainnya.

b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah/memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang peneliti gunakan dalam penelitian ini :

1. Hasil penelitian skripsi, tesis, disertasi yang berkaitan dengan penelitian yang peneliti lakukan.
2. Makalah yang disajikan dalam seminar baik nasional maupun internasional.
3. Jurnal atau majalah ilmiah yang terakreditasi dan diterbitkan oleh lembaga pendidikan, lembaga pemerintahan atau lembaga lainnya.
4. Buku-buku literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.

c. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier antar lain kamus hukum atau kamus bahasa, ensiklopedi, dan lain-lain. Senada dengan hal ini menurut Soejono Soekanto dan Sri Mamudji seperti yang dikutip Dyah Ochtorina Susanti, bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia (Susanti, 2017).

### 3.2.2 Alat Pengumpulan Data

Bahan hukum dikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian. Oleh karena itu, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti.

Pendapat serupa dikemukakan oleh Valerina JL Kriekhoff seperti yang dikutip Dyah Ochtorina Susanti bahwa pengumpulan dan penelusuran bahan hukum dapat dilakukan dengan menggunakan metode kepustakaan sistematis, yaitu penelusuran dokumen terkait status hukum Hak Milik di atas HPL Kota Batam. Berbagai informasi yang di dapat dari penelitian ini kemudian akan dianalisa dengan menggunakan metode analisis isi (*content analisis*) (Susanti, 2017), baik hak maupun kewajiban pemegang Hak Milik di atas HPL kota Batam.

### 3.3 Metode Analisis Data

Penelitian dengan metode penelitian hukum normatif, data dapat dianalisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif merupakan analisis dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan, kemudian membandingkan antara data dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau pendapat para ahli hukum.

### 3.4 Penelitian Terdahulu :

1. Jurnal yang ditulis oleh Urip Santoso, yang berjudul Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional dengan rumusan masalah kedudukan Hak Pengelolaan itu merupakan hak menguasai negara atas tanah atautkah hak atas tanah, Hak Pengelolaan tidak disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, tetapi disebutkan pengelolaan. Dengan hasil penelitian sebagai berikut: Hak Pengelolaan berasal dari hak penguasaan atas tanah negara. Semula hak pengelolaan terjadi melalui penegasan konversi dari hak penguasaan atas tanah negara. Dalam perkembangannya, Hak Pengelolaan terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara. Berdasarkan sifat dan kewenangannya, Hak Pengelolaan dapat dikategorikan sebagai hak atas tanah, yang haknya hanya mempergunakan tanah, tidak dapat dialihkan, dan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Yang membedakan dengan penelitian yang peneliti teliti adalah penelitian di atas hanya membahas tentang eksistensi Hak Pengelolaan dalam hukum pertanahan Indonesia, sedangkan penelitian peneliti membahas tentang status hukum Hak Milik yang berada di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam.
2. Jurnal yang ditulis oleh Elita Rahmi yang berjudul Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Dan Realitas Pembangunan Indonesia, dengan hasil penelitiannya sebagai berikut: Hak yang telah ada sejak zaman penjajahan perlu dirumuskan dalam suatu peraturan perundang-

undangan, sehingga antara pemegang HPL dengan pihak ketiga yang memanfaatkan HPL berada dalam koridor kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Yang membedakan dengan penelitian yang peneliti teliti adalah penelitian di atas hanya meneliti tentang Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Dan Realitas Pembangunan Indonesia sedangkan penelitian peneliti membahas tentang status hukum Hak Milik yang berada di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam.

3. Jurnal yang ditulis oleh Dyah Ochtorina Susanti yang berjudul Urgensi Pendaftaran Tanah (*Perspektif Utilities dan Kepastian Hukum*), dengan hasil penelitiannya sebagai berikut: Pendaftaran tanah merupakan kewajiban administratif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang memiliki dua tujuan yaitu dari sisi *utilities* (kemanfaatan) dan dari sisi kepastian hukum yang bermuara pada jaminan perlindungan. Yang membedakan dengan penelitian yang peneliti teliti adalah penelitian di atas hanya meneliti tentang urgensi pendaftaran tanah dalam *perspektif utilities* dan kepastian hukum, sedangkan penelitian peneliti membahas tentang status hukum Hak Milik yang berada di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam.
4. Jurnal yang ditulis oleh Ratna Djuita, Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN RI, Jalan H. Agus Salim Nomor 58, Jakarta, r.djuita@yahoo.com yang berjudul Hak Pengelolaan (HPL) Antara Regulasi Dan Implementasi, dengan hasil penelitiannya sebagai berikut: Mengingat Negara hanya mempunyai Hak Menguasai, maka bentuk Penguasaannya lebih lanjut

diuraikan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya, disebutkan antara lain bahwa: Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dikonversi menjadi Hak Pengelolaan (HPL) apabila tanahnya selain dipergunakan sendiri, juga diperuntukan bagi Pihak Ketiga. Pemegang HPL pada mulanya Departemen/Pemda, dipergunakan untuk pelaksanaan tugas departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah. Pemegang HPL mempunyai kewenangan menyerahkan bagian tanahnya kepada pihak ketiga bersifat jangka pendek, luasan kecil. Hakikat HPL semata-mata agar tanah yang belum digunakan tidak terlantar dan HPL wajib didaftarkan. Makna/hakikat HPL mulai berkembang sejak diberikan kepada Perusahaan yang Badan-Badan Hukum Indonesia dan sejak diberlakukannya HPL Otorita Batam. Pada prakteknya pemberian HPL bersifat komersial dan sebagian besar HPL dan hak atas tanah di atas HPL belum terdaftar. Langkah-langkah yang harus dilakukan dalam rangka mengembalikan makna HPL sebagai berikut:

1. Pengaturan HPL menjadi "IJIN PENGELOLAAN" yang diatur dalam PP, atau bisa dalam bentuk Undang-Undang dimana HPL menjadi lembaga hak baru.
2. Di masa yang akan datang BPN-RI, juga mempunyai kewenangan untuk : (a) Monitoring, Pengendalian dan Pengawasan serta menjatuhkan Sanksi terhadap penyimpangan (b) Pengaturan

Pengendalian dan Pengawasan tentang perjanjian antara Pemegang HPL dengan Pihak Ketiga yang diatur dalam PERKABAN.

3. BPN-RI perlu membuat NASKAH AKADEMIS apabila HPL dijadikan lembaga hak baru, sehingga perlu RUU. Yang membedakan dengan penelitian yang peneliti teliti adalah penelitian di atas hanya meneliti tentang Hak Pengelolaan (HPL) antara regulasi dan implementasi sedangkan penelitian peneliti membahas tentang status hukum Hak Milik yang berada di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam.
5. Jurnal yang ditulis oleh Sulasi Rongiyati P3DI Bidang Hukum, Jl. Gatot Subroto Gedung Nusantara 1 Lantai 2, Setjen DPR RI, e-mail: susidhan@yahoo.com dengan judul Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga, dengan hasil penelitian sebagai berikut: Peraturan Hak Pengelolaan telah meningkat secara signifikan, terutama dalam hal kewenangan yang dimiliki oleh pemegangnya atas hak pengelolaan tanah kepada pihak ketiga. Menarik untuk dipelajari, mengingat pemegang Hak Penegelolaan dapat mencakup instansi pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha milik Negara dan masyarakat sipil. Dengan menggunakan pendekatan Undang-Undang yang mendukung data di lapangan, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penggunaan hak pengelolaan lahan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang

Kebijaksanaan Selanjutnya. Yang membedakan dengan penelitian yang peneliti teliti adalah penelitian di atas meneliti tentang pemanfaatan hak pengelolaan atas tanah oleh pihak ketiga sedangkan penelitian peneliti membahas tentang status hukum hak milik yang berada di atas hak pengelolaan di kota Batam.

6. Jurnal yang di tulis oleh Urip Santoso yang berjudul Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga. Adapun hasil penelitian sebagai berikut : Penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk perjanjian penggunaan tanah yang melahirkan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan dalam bentuk pelepasan tanah Hak Pengelolaan yang melahirkan Hak Milik.
7. Jurnal yang ditulis oleh Agus Riyanto yang berjudul Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Di Kota Batam, dengan hasil penelitian sebagai berikut: Perbankan memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran. Untuk menjamin pinjaman atau pembiayaan yang diberikan bank kepada debitur atau nasabah, maka bank akan membebankan agunan kepada nasabah. Dalam praktek, kredit yang sudah dijamin dengan agunan seringkali dilakukan take over. Take over dipilih masyarakat karena dengan berbagai alasan, misalnya prosedur kredit yang sederhana dan waktu yang dibutuhkan juga relatif cepat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pembuatan akta perjanjian take over, pada hakekatnya Notaris memiliki tanggung jawab baik secara moral maupun

hukum. Yang membedakan dengan penelitian peneliti adalah penelitian di atas meneliti tentang pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan perjanjian take over khususnya jika pinjaman/kredit dijamin dengan hak atas tanah, sedangkan penelitian peneliti membahas tentang status hukum Hak Milik yang berada di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam.