

**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 diterbitkan sebelum dikeluarkan 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 diturunkan 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 SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	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
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	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
BAB III METODE PENELITIAN	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
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		46
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
BAB V SIMPULAN DAN SARAN		84
5.1	Simpulan	84
5.2	Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA		87
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Penelitian
2. Daftar Riwayat Hidup