

# **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 Soetikinjo 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.