

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN LAHAN UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM (STUDI PENELITIAN KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM)**

**Nasrudin<sup>1</sup>, Laily Washliati<sup>1</sup>, Fadlan<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>*Department of Law, Faculty of Law, Batam University, Indonesia.*

*E-mail: anasrudin06@gmail.com; laily.w14@gmail.com;*

*fadhlan.amir56@gmail.com*

---

**ARTICLE INFO****Keywords:**

*Protection, Law, Land*

**Coresspondent:**

Fakultas Hukum  
Universitas Batam,  
Jalan UNIBA No. 5,  
Batam Center, Telp:  
0778-7485055, Fax.  
0778-7485054  
Email: zonahukum@  
univbatam.ac.id;  
lppm@univbatam.  
ac.id

**ABSTRACT**

Legal protection of property rights over land land management rights embody legal certainty (Batam City Land Office Research Study) is a process that aims to find out legal arrangements for juridical legal protection of property rights on land land management rights realize legal certainty (City Land Office Research Study Batam).

This type of research is normative legal research, namely legal research carried out by examining library materials or secondary data as a basis for research by conducting a search of regulations and literature relating to the problem under study. In connection with the type of research used, namely normative juridical, the problem which is the focus of research is in the realm of the relationship between one legislation and other legislation related to its application in practice.

Legal Arrangements To Determine Legal Status of Issuance of Certificates on Land Kavlingan is the submission of equipment letters from BP Batam that have been completed followed by registering rights on land management rights can be registered at the Land Office. The procedure for granting Land Rights on Land Management Rights, For granting individual and direct Land Rights on behalf of the applicant and starting from measurement. Application submitted by completing the required documents consisting of recommendations from BP Batam, Photocopy of Decree, Photocopy of Agreement, Photocopy of Determination of Location, Photocopy of UWTO Invoice, Photocopy of Land and Building Tax, Photocopy of Identity Card.

---

Copyright©2020 ZONA HUKUM. All rights reserved

## ABSTRAK

Dalam analisis yuridis terhadap Perlindungan hukum terhadap hak milik diatas tanah hak pengelolaan lahan mewujudkan kepastian hukum (Studi Penelitian Kantor Pertanahan Kota Batam) merupakan proses yang bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum terhadap yuridis perlindungan hukum terhadap hak milik diatas tanah hak pengelolaan lahan mewujudkan kepastian hukum (Studi Penelitian Kantor Pertanahan Kota Batam). Sehubungan dengan tipe penelitian yang digunakan yakni yuridis normatif, permasalahan yang dijadikan fokus penelitian berada pada ranah hubungan peraturan perundang-undangan yang satu dengan peraturan perundang-undangan yang lain dengan dikaitkan dengan penerapannya dalam praktek. Pengaturan Hukum Untuk Menentukan Status Hukum Atas Penerbitan Sertipikat Terhadap Lahan Kavlingan adalah pengajuan surat-surat perlengkapan dari BP Batam yang telah dilengkapi dilanjutkan dengan melakukan pendaftaran hak atas di atas tanah hak pengelolaan bisa di daftarkan ke Kantor Pertanahan. Tata cara pemberian Hak Atas Tanah di atas Tanah Hak Pengelolaan, Untuk pemberian Hak Atas Tanah yang perorangan dan langsung atas nama pemohon dan di mulai dari pengukuran. Permohonan yang diajukan dengan melengkapi berkas-berkas persyaratan yang terdiri atas rekomendasi dari BP Batam, Fotokopi Surat Keputusan, Fotokopi Surat Perjanjian, Fotokopi Penetapan Lokasi, Fotokopi Faktur UWTO, Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan, Fotokopi Kartu Tanda Pengenal.

**Kata Kunci:** Perlindungan, Hukum, Tanah.

## PENDAHULUAN

Keberadaan hukum sebagai perangkat dalam mengatur kekuasaan menjadikan keterbatasan terhadap penguasa dalam menjalankan kekuasaannya sesuai dengan yang ditetapkan dalam perangkat hukum. Hal ini karena pada akhirnya, hukum yang mengatur dan membatasi kekuasaan negara atau pemerintah diartikan sebagai hukum yang dibuat atas dasar kekuasaan atau kedaulatan rakyat.

Konsep dari negara hukum Indonesia tersebut mencerminkan konsep kemasyarakatan (sosial) sebagaimana ditunjukkan di dalam sejarah yang erat kaitannya dengan masyarakat di mana konsep tersebut tumbuh dan ditetapkannya. Dengan memahami konsep atau teori tersebut, maka hukum harus

menjangkau seluruh lapisan masyarakat termasuk administrasi negara, dan hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat, artinya harus memperhatikan nilai-nilai yang mewarnai dalam sebuah struktur masyarakat, jadi bukan hanya sebatas untuk menjaga kepentingan segelintir orang karena beberapa kepentingan baik itu kepentingan politik, ekonomi, sosial, dan budaya.

Kewajiban yang dibentuk secara konstitusi dan diwujudkan dalam peran dan fungsinya adalah wujud tanggung jawab yang diemban Negara. Kewajiban tersebut sesuai grand theory utilitarianism dari bentham yang mengatakan bahwa hakikat kebahagiaan adalah kenikmatan dari kehidupan yang bebas dari kesengsaraan. (Idham, 2014; 20)

Mekanisme pengendalian sosial berupa suatu proses yang direncanakan yang

bertujuan untuk menganjurkan, mengajak, menyuruh, bahkan memaksa anggota masyarakat agar mematuhi norma-norma hukum atau tertib hukum yang sedang berlaku. Dilema yang terjadi terhadap produk peraturan perundang-undangan dapat menjadikan tidak adanya kepastian hukum, padahal adanya kepastian hukum merupakan unsur yang dituju dari berlakunya asas legalitas sebagai asas yang harus dijunjung tinggi dalam negara hukum terutama terhadap keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat membebaskan rakyat yaitu perbuatan hukum publik yang dilakukan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang dapat melanggar kebebasan atas hak milik perseorangan/lebih. (Ronny Hanitijo Soemitro, 1984; 35)

Adanya asas legalitas sebagai komponen penting dalam konsep negara hukum menjadikan adanya perlindungan hukum pada warga masyarakat dan bagi administrasi negara dapat menjauhkan diri dari segala bentuk penyalahgunaan wewenang (*Abuse of Power*), ketidakadilan, dan ketidakjujuran (*unfairness*). Satu asas yang merupakan pasangan logis dari asas demokrasi adalah asas negara hukum, artinya bagi satu negara demokrasi pastilah menjadikan pula "hukum" sebagai salah satu asasnya yang lain.

Alasannya, jika suatu negara diselenggarakan dari, oleh, dan untuk rakyat, maka untuk menghindari hak rakyat dari kesewenang-wenangan dan untuk melaksanakan kehendak rakyat bagi kekuasaan negara haruslah segala tindakannya dibatasi atau dikontrol oleh hukum sebagai pemegang kekuasaan tertinggi yang sebenarnya tak lain hanyalah memegang kekuasaan rakyat, sehingga tidak boleh sewenang-wenang. Bahkan negara hukum dalam menentukan alat-alat perlengkapan

negara yang bertindak menurut dan terikat oleh alat-alat yang ditetapkan terlebih dahulu oleh alat-alat perlengkapan negara yang dikuasakan untuk mengadakan peraturan-peraturan.

Salah satu ciri dari negara hukum adalah adanya asas legalitas dalam arti hukum segala bentuknya. Ini dimaksudkan bahwa untuk segala tindakan seluruh warga negara, baik rakyat maupun penguasa haruslah dibenarkan oleh hukum. Di Indonesia berbagai peraturan untuk segala tindakan sudah ada ketentuannya, sehingga untuk setiap tindakan itu harus sah menurut aturan hukum yang telah ada.

Untuk mengamankan ketentuan tersebut maka Indonesia telah dibentuk berbagai badan peradilan untuk memberi keputusan (peradilan) terhadap hal-hal yang dianggap melakukan hal-hal yang tidak dibenarkan oleh hukum.

Dalam hal ini dapat diberikan beberapa ilustrasi lebih lanjut yang menunjukkan perkembangan konsep-konsep yang disesuaikan dengan keadaan di Indonesia. Pertama, negara berdasar hukum ialah negara yang diatur dengan peraturan-peraturan yang dibuat berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Dasar (dalam hal ini adalah Undang-Undang Dasar 1945), baik mengenai bentuk, jenis, dan isi maupun kelembagaannya.

Kedua, sistem Konstitusional (Indonesia) ialah sistem bernegara yang berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang disebut dalam Undang-Undang Dasar 1945, tidak menyimpang, tidak berdasarkan kepada kekuasaan belaka.

Jaminan kebahagiaan oleh Negara dalam hal ini pemerintah selaku pelaksana tugas Negara tercantum Di

dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 disebutkan bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan Pasal 33 tersebut maka sudah sangat jelas bahwa negara tidak memiliki tetapi negara sebagai penyelenggara negara bersifat mengatur kepentingan rakyat.

Guna melakukan penyelenggaraan yang tersistematis dan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap masyarakat maka Pemerintah selaku pelaksana kekuasaan Negara menerapkan sistem pengaturan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan dengan sistem pendaftaran hak atas tanah. Dengan menetapkan penggolongan terhadap hak atas tanah tersebut yang merupakan salah satu bagian dari mendapatkan hak-hak atas tanah juga memberikan pendataan terhadap kepemilikan tanah.

Sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat 1 berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Secara umum Undang – Undang Pokok Agraria membedakan tanah menjadi beberapa:

1. Tanah Hak

Tanah hak adalah tanah yang telah dibebani sesuatu hak diatasnya, tanah hak juga dikuasai oleh Negara tetapi penggunaannya tidak langsung karena ada hak diatasnya.

2. Tanah Negara

Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai Negara.

Langsung dikuasai Negara artinya Negara tidak menguasai secara langsung tanah tetapi mengelola tanah tersebut. (Maria s. w sumardjono, 2006; 201)

Hak penguasaan atas tanah berisi kewenangan, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 19. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia yaitu:

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak yang turun temurun terkuat terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Subjek guna usaha adalah Warga negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemegang Hak Guna Usaha tidak lagi memenuhi syarat dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha kepada yang memenuhi syarat.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah tanah yang telah diberikan hak untuk digunakan mendirikan bangunan diatasnya dengan diberikan batas waktu penggunaan tanah jangka waktunya adalah 30 Tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan

kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya.

e. Hak Ulayat

Tanah ulayat merupakan kepunyaan bersama diyakini sebagai karunia suatu kekuatan gaib atau peninggalan nenek moyang kepada kelompok yang merupakan masyarakat hukum adat sebagai unsure penghidupannya sepanjang masa. Disinilah unsur religious atau keagamaanya, hubungan hukum antara masyarakat adat dengan Ulayat nya. Kelompok tersebut bisa merupakan masyarakat hokum adat yang territorial bisa juga merupakan yang Genealogik atau keluarga. (Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008; 104)

Sedangkan tanah Negara salah satunya adalah Hak Pengelolaan Lahan. Definisi Hak Pengelolaan (HPL) menurut dari Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Ketentuan Umum Pasal 1 butir 2 adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hal ini diatur diperjelas dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 menjelaskan pemberian Hak Atas Tanah terbagi atas dua, yaitu:

- 1) Pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu Hak dan pembaharuan Hak serta pemberian Hak diatas Hak Pengelolaan.
- 2) Pemberian Hak Atas Tanah secara umum adalah pemberian Hak Atas Tanah bidang yang memenuhi kriteria tertentu yang di lakukan dengan satu penetapan pemberian Hak.

Dalam peraturan ini di jelaskan bahwa pemberian Hak Atas Tanah dapat diberikan diatas tanah Hak Pengelolaan. Perpanjangan jangka waktu hak adalah penambahan waktu berlakunya sesuatu Hak Atas Tanah atas permohonan sebelum haknya berakhir. Penerapan Free Trade Zone Batam (FTZ Batam), Bintan, dan Karimun yang mengacu pada Undang-Undang No. 36 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas dan kemudian dirubah beberapa kali melalui PERPU, sehingga di undangkan menjadi Undang-Undang No. 44 Tahun 2007 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang Menjadi Undang-Undang.

Dengan kewenangan yang diberikan kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam ) diantaranya Hak Pengelolaan (HPL), Perijinan Fatwa Planologi, Perijinan Cut and Field, Perijinan Alokasi Lahan. Dalam hal ini pemegang Hak Pengelolaan tersebut adalah BP (Badan Pengelolaan) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sehingga pemberian Hak Atas Tanah diatas tanah Hak Pengelolaan merupakan kewenangan BP Batam untuk wilayah Pulau Batam sesuai dengan Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973.

Dalam kenyataan pendaftaran tanah yang diselenggarakan PP No. 10 tahun 1961 masih belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional sehubungan dengan produk yang dihasilkan tidak

sesuai dengan harapan, karena banyak faktor-faktor yang sangat mempengaruhi, yaitu:

- a. Anggaran yang disiapkan tidak memadai.
- b. Sumber daya manusia kurang.
- c. Peralatan pendukung pelaksanaan kerja.
- d. Tanahnya besar tersebar diwilayah yang sangat luas.

Sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian. Kelemahan dalam pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 10 tahun 1961 diuraikan dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar.

Dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar untuk selama Pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundangan-undangan.

Dalam PP No. 24 tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Penyempurnaan pendaftaran tanah dalam PP No. 24 tahun 1997 terhadap PP No. 1 tahun 1961 yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya, yang di samping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk meng himpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. (Boedi Harsono; 2005; 65) Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Kemudian, Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam kenyataan pendaftaran tanah yang belum cukup

memberikan hasil yang memuaskan. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional sehubungan dengan produk yang dihasilkan tidak sesuai dengan harapan

## **RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap hak milik diatas tanah hak pengelolaan lahan untuk mewujudkan kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Batam?
2. Bagaimana implementasi, kendala dan solusi terhadap hak milik diatas tanah hak pengelolaan lahan untuk mewujudkan kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Batam?

## **METODOLOGI**

### **Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang mengusahakan untuk melukiskan fakta-fakta yang nyata dan situasi yang berkenaan dengan terhadap hak milik diatas tanah hak pengelolaan lahan untuk mewujudkan kepastian hukum (Studi Penelitian Kantor Pertanahan Kota Batam). Hal ini dikaji menurut aspek Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang dianalisis sesuai dengan kenyataan tersebut secara objektif berkenaan dengan ketentuan-ketentuan terkait

### **Analisis Data**

Data yang telah diperoleh tersebut, baik data primer dari penelitian lapangan, maupun data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan digenerasikan yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Analisis data ini sebagai upaya mencari dan menata data secara sistematis untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang masalah yang diteliti dan

dihubungkan dengan teori-teori dan praktek.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan empiris, bahwa pendekatan ini dilakukan dengan mempelajari dan mengkaji kaedah-kaedah hukum yang berlaku, terutama berkenaan dengan hak milik diatas tanah hak pengelolaan lahan untuk mewujudkan kepastian hukum (Studi Penelitian Kantor Pertanahan Kota Batam)".

### **Sumber Data Dan Alat Pengumpulan Data**

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang bersumber dari hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kota Batam. Pengumpulan data sekunder dilakukan Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang bersumber dari hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kota Batam sebagai lembaga penerbit sertifikat, pelayanan hukum terhadap penerbitan sertifikat.

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui penelitian kepustakaan dengan cara mengkaji buku-buku, jurnal, hasil penelitian, konvensi dan peraturan perundang-undangan serta melalui media. menyajikannya sebagai suatu temuan penelitian. (Idham, 2014).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Batam mulai dikembangkan sejak awal tahun 1970-an sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Kemudian berdasarkan Kepres No. 41 tahun 1973, pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembangan

Industri Pulau Batam atau lebih dikenal dengan Otorita Batam.

Pengembangan Pulau Batam terbagi dalam beberapa periode. Periode pertama yaitu tahun 1971-1976 dikenal dengan nama Periode Persiapan yang dipimpin oleh Dr. Ibnu Sutowo. Periode kedua adalah Periode Konsolidasi (1976-1978) dipimpin oleh Prof. Dr. JB. Sumarlin, Setelah itu adalah Periode Pembangunan Sarana Prasarana dan Penanaman Modal yang berlangsung selama 20 tahun. Yaitu tahun 1978-1998, yang diketuai Prof. Dr. BJ. Habibie Kepemimpinan berikutnya dipegang oleh J.E Habibie yaitu bulan maret s/d juli 1998. Periode ini dikenal dengan nama Pembangunan Prasarana dan Penanaman Modal Lanjutan . Kemudian sejak tahun 1998 sampai sekarang, dibawah kepemimpinan dari Ketua Otorita Batam saat periode Ismeth Abdullah dinamakan periode pengembangan pembangunan prasarana dan penanaman modal lanjutan dengan perhatian lebih besar pada kesejahteraan rakyat dan perbaikan iklim investasi.

Dalam rangka melaksanakan visi dan misinya mengembangkan Batam, maka dibangunlah infrastruktur modern yang berstandar internasional serta berbagai fasilitas lainnya, sehingga saat Pariwisata yang diminati dan mampu bersaing dengan kawasan serupa Asia Pasifik.

Berbagai kemajuan pun telah banyak dicapai, seperti tersediannya berbagai lapangan usaha yang mampu menampung angkatan kerja yang berasal hampir dari seluruh daerah di tanah air. Begitu juga dengan jumlah penerimaan daerah maupaun pusat dari waktu kewaktu terus meningkat. Hal ini tidak lain

karena disebabkan oleh maraknya kegiatan industri, perdagangan, alih kapan dan pariwisata di daerah. Namun sebagai daerah yang berkembang pesat, Batam juga tidak luput dari munculnya berbagai masalah sosial.

Untuk itulah, maka dalam rangka penyempurnaan pengembangan pulau Batam yang sedang berlangsung, maka pembangunan saat ini difokuskan kepada kesejahteraan masyarakat dengan menjalankan program social development. Hal ini diharapkan mampu mengatasi berbagai macam persoalan sosial yang timbul sebagai eksternalitas negatif dari pembangunan yang telah terjadi selama 30 tahun tersebut.

Otorita Batam merupakan cikal bakal dari Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Pada PP 46 disebutkan bahwa Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam berubah menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam dengan keberadaannya selama 70 tahun sejak PP 46 ditandatangani.

### **1. Pengaturan Hukum Terhadap Perlindungan Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan Lahan**

Berdasarkan ketentuan pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari masing-masing tersebut adalah: Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan



cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. (M, Yamin, dan Abd. Rahim Lubis. 2008; 8)

Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir/terakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.

Di dalam kepustakaan lama, dapat ditemukan istilah pendaftaran tanah (Kadaster) sebagai berikut: Bahwa perkataan kadaster, berasal dari Bahasa Latin diutarakan nilai dan sifat dari benda-benda tetap. Pengertian ini sekarang sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman Bahasa Perancis, yaitu Cadastre. Bahasa Italia, yaitu Castro Bahasa Jerman, yaitu Kadaster. Menurut Rudolf Hermanses, pendaftaran tanah (kadaster) adalah pendaftaran atau pembukaan bidang-bidang tanah

dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari bidang-bidang itu.

Secara singkat, kadaster dapat dirumuskan sebagai pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, seperti dirumuskan dalam Pasal 19 ayat (2) sub a UUPA. Sedangkan mengenai kadaster, haruslah tanah yang memenuhi unsur-unsur:

Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu daerah/negara di dalam daftar-daftar Pengukuran atau pembukuan bidang-bidang tanah.

Ada beberapa teori yang dikemukakan oleh para ahli mengenai pendaftaran tanah, antara lain:

*Sotendik/Mulder, kadaster is een seen instelling ie ddoor middel van plans of kaarten en register, opgemaakt naar aanleiding van matig en scantting, ons een beeld en eene schrijving van hetgrondtheit van saat in al zine onder delen en greens geeft (kadaster berasal dari kata capitastrum yang berarti suatu daftar umum dimana berisi nilai-nilai serta sifat-sifat, bahasa Prancis "cadaster; Italia disebut "Kadaster".*

Jaarsma, mengatakan *kadaster is een instelling diery door middel van kaarten en register en een omchjving geeft van alle stuken het gebied van den staat gelegen* (kadaster adalah suatu badan dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian semua bidang tanah yang terletak dalam suatu wilayah negara).

Van Huls merumuskan *kadaster is een boekhouding op hetgroun bezit die geveert word met behulp van register en kaarten wijver vaardiging waavan de landmeetkunde toepassing vindt* (kadaster sebagai suatu pembukuan mengenai pemilihan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar

dan peta-peta yang diperbuat menggunakan ilmu ukur.

Secara yuridis pendaftaran tanah sebagaimana definisi yang diberikan oleh Pasal 1 angka 1 PP No. 27 tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Apabila dilihat dari aspek jaminan yang diberikan dengan pemberian Surat-surat Tanda Bukti Hak atas Tanah (Sertifikat Hak atas Tanah), sebagai alat pembuktian, maka Rechts Kadaster (pendaftaran tanah) ini mengenal 2 (dua) macam sistem yaitu:

Sistem negatif adalah suatu sistem bahwa kepada si pemilik tanah ini, diberikan jaminan lebih kuat, apabila dibandingkan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga. Dengan demikian, maka si pemilik tanah dapat menggugat haknya atas sebidang tanah dari mereka yang terdaftar pada kadaster. Contoh Belanda, Perancis, Philipina.

Sistem positif adalah suatu sistem di mana kepada yang memperoleh hak atas tanah ini akan diberikan jaminan lebih kuat. Jadi dengan demikian, maka mereka atau orang-orang yang tercatat pada daftar umum / buku tanah itu adalah si pemlik tanah yang pasti. Pihak ketiga harus percaya dan tidak perlu khawatir, bahwa pada suatu ketika, mereka atau orang-

orang yang tercatat dalam daftar umum akan kehilangan haknya atau dirugikan.

Berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan di Indonesia, Muntoha menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang dianut sekarang ini adalah sistem negatif dengan tendes-tendens positif. Dengan sistem ini keterangan-keterangan yang ada itu, apabila ternyata tidak benar, maka dapat diubah dan dibetulkan. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, juga dapat disebut quasi positif (positif semu).

Adapun ciri-ciri quasi positif pendaftaran tanah di Indonesia adalah sebagai berikut: Nama yang tecantum di dalam buku tanah. Setiap peristiwa balik nama, melalui prosedur penelitian yang seksama dan memenuhi syarat-syarat keterbukaan (openbaar beginsel).

Setiap persil batas diukur dan digambar dengan peta pendaftaran tanah dengan skala 1 : 1000, unsur mana yang memungkinkan untuk dapat dilihat kembali batas persil, apabila dikemudian harus terdapat sengketa batas.

Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat dapat dicabut melalui proses keputusan Pengadilan Negeri atau dibatalkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, apabila terdapat cacat hukum.

Pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti rugi pada masyarakat, karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah, melainkan masyarakat sendiri yang merasa dirugikan melalui proses peradilan / Pengadilan Negeri untuk memperoleh haknya.

Menurut AP. Parlindungan dikeluarkannya PP No. 24 tahun 1997 sebagai pengganti PP No. 10 tahun 1961, yaitu salah satunya adalah untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan. Tertib administrasi pertanahan sendiri, merupakan salah satu bagian dari catur tertib pertanahan seperti sasaran yang ingin dicapai, yaitu: pertama, tertib hukum pertanahan. Kedua, tertib administrasi pertanahan. Ketiga tertib penggunaan tanah, dan terakhir adalah tertib pemeliharaan dan lingkungan hidup.

Hak Milik Landasan idil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan anantara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA).

Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak, hal ini sesuai dengan faham yang mereka anut yaitu individualisme, kepentingan individu menonjol sekali, individu diberi kekuasaan bebas dan penuh terhadap miliknya. Hak milik tadi tidak dapat diganggu-gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang, meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

Sebagai contoh dari kemutlakan hak milik ini dibuktikan dengan adanya Arres 14 Maret 1904, yaitu Lantaarpaal Arres, sehingga perbuatan kotapraja yang waktu itu memerintahkan penyediaan kira-kira satu meter persegi tanah dari seorang pemilik tanah untuk menancapkan tiang lentera bagi penerangan umum,

oleh Hakim dianggap bertentangan dengan undang-undang, karena membatasi hak milik perseorangan.

Konsepsi hak milik semacam ini pada zaman sekarang sudah tidak dapat diterima lagi. Hak milik atas tanah dalam pengertian sekarang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 Ayat 1 UUPA adalah sebagai berikut:

“Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Menurut Pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Terkuat dan terpenuh di sisni tidak berarti hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hakhak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain.

Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti telah disebutkan dalam Pasal 6 UUPA tadi. Apalagi kita menganut paham bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Arti dari pada hak milik mempunyai fungsi sosial ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat

banyak. Jadi hak milik ini harus mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan berbagai hak bagi orang lain.

## 2. Implementasi, Kendala Dan Solusi Terhadap Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan Lahan Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum

Pasal-pasal dalam UUPA memang tidak mengatur secara tegas tentang Hak Pengelolaan, namun demikian politik agraria pada masa itu telah mempersiapkan bahwa akan ada peraturan-peraturan lain yang akan dikeluarkan untuk mengatur secara kongkrit tentang penguasaan-penguasaan pertanahan di Indonesia termasuk mengenai penguasaan tanah Hak Pengelolaan sebagaimana di muat dalam Penjelasan Umum Pasal 2 ayat 4 UUPA. Penjelasan Umum Pasal 2 ayat 4 UUPA inilah merupakan cikal-bakal dibuatnya Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-Selanjutnya.

Berselang lima tahun setelah UUPA diundangkan pemerintah melalui Menteri Agraria mengeluarkan kebijakan yang memberi kepastian hukum untuk mengatur bagaimana implementasi Hak Pengelolaan diberlakukan. Didalam Permen Agraria No 9 Tahun 1965 Bab II Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-Selanjutnya, dalam Pasal 4 menerangkan:

*“Dengan menyimpang seperlunya dari ketentuan-ketentuan tersebut dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953, maka tanah-tanah Negara yang oleh sesuatu Departemen, Direktorat atau daerah Swatantra dimaksudkan untuk dipergunakan sendiri, oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk*

*olehnya akan diberikan kepada instansi tersebut dengan hak pakai yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria”.*

Selanjutnya dalam Pasal 5 menerangkan;

*“Apabila tanah-tanah Negara sebagai dimaksud dalam pasal 4 di atas, selain dipergunakan oleh instansi-instansi itu sendiri, juga dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka oleh Menteri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan kepada instansi tersebut dengan hak pengelolaan”.*

Setelah diterapkannya Permen Agraria No. 5 Tahun 1965 maka selanjutnya lahirlah berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Pengelolaan diantaranya disebutkan dalam Pasal 1 ayat 3 Permen Agraria No. 9 Tahun 1999 menyebutkan bahwa Hak Pengelolaan adalah : *“Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”.*

Selanjutnya, berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU BPHTB, pengertian HPL dijelaskan lebih lengkap lagi yaitu:

*“Hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga”.*

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Dan Tarif Layanan Pada

Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam. Dalam Pasal 1 angka 5, Badan Pengusahaan Batam Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas mendefinisikan : ”*Hak Pengelolaan, yang selanjutnya disebut HPL, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya dalam hal ini Bdan Pengusahaan Batam dan diatas HPL dapat diterbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai*”.

Dari berbagai defenisi tentang Hak Pengelolaan diatas dapat penulis simpulkan bahwa Hak Pengelolaan tersebut merupakan Hak Penguasaan Tanah Negara, oleh Negara diwakilkan kepada sebuah badan dalam penguasaannya juga dapat digunakan oleh badan tersebut dalam menjalankan kegiatannya dan dapat diberikan kepada pihak-pihak lain/pihak ketiga. Pihak mana, adalah pihak yang diperbolehkan menerima hak tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Kemudian bagaimana dan aparatur pemerintah mana yang berwenang dalam memberikan dan membatalkan Hak Pengelolaan ini juga telah di atur dalam Pasal 3 ayat 1 Permen Agraria No. 9 Tahun 1999 : “*Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri*”.

Dengan adanya Permen Agraria No. 9 Tahun 1965 dan Permen Agraria No. 9 Tahun 1999 juga peraturan lainnya, maka telah jelaslah bagaimana kepastian hukum yang mengatur tentang penguasaan tanah Hak Pengelolaan di Indonesia.

Hak Pengelolaan ini pertama kali disebut dan di atur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan selanjutnya jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 Tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dan di hubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara. Ketentuan Hak Pengelolaan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tersebut kemudian diubah dengan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Hak untuk keperluan Perusahaan jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.Hak Pengelolaan dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah.

Pemegang Hak Pengelolaan memang mempunyai wewenang untuk menggunakan tanah yang dihaki bagi keperluannya sendiri. Tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utama adalah bahwa tanah hak yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian kewenangan Negara, yang diatur dalam Penjelasan Pasal 2 ayat 4 UUPA.

Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketenruan Mengenai Penyediaan dan Pemberian

Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Hak Pengelolaan sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2 ayat 1 huruf a berisikan wewenang untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang wewenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang "Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah", sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut dengan "HPL") di Pulau Batam saat ini diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan antara lain:

- 1) Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam;
- 2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ("UU BPHTB")
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. ("PP No.40/1996").
- 4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak penguasaan Atas

tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan-Selanjutnya. ("Permenag No.9 / 1965")

- 5) Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
- 6) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("Permenag No.9 / 1999").

Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b) Badan Usaha Milik Negara;
- c) Badan Usaha Milik Daerah;
- d) PT. Persero;
- e) Badan Otorita;
- f) Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis seperti yang telah dijelaskan diatas, maka Penulis menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pengaturan Hukum Untuk Menentukan Status Hukum Atas Penerbitan Sertipikat Terhadap Lahan Kavlingan adalah pengajuan surat-surat perlengkapan dari BP Batam yang telah dilengkapi dilanjutkan dengan melakukan pendaftaran hak atas di atas tanah hak pengelolaan bisa di daftarkan ke Kantor Pertanahan. Tata cara pemberian Hak Atas Tanah di atas Tanah Hak Pengelolaan, Untuk pemberian Hak Atas Tanah yang perorangan dan langsung atas nama pemohon dan di mulai dari pengukuran. Permohonan yang diajukan dengan melengkapi

berkas-berkas persyaratan yang terdiri atas rekomendasi dari BP Batam, Fotokopi Surat Keputusan, Fotokopi Surat Perjanjian, Fotokopi Penetapan Lokasi, Fotokopi Faktur UWTO, Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan, Fotokopi Kartu Tanda Pengenal.

2. Kendala – Kendala Atau Hambatan adalah adanya upaya penurunan hak milik menjadi Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai oleh Badan Pengusahaan Batam sehingga secara procedural melanggar ketentuan hukum yang berlaku yang mana hak milik dilindungi oleh hukum dan proses perubahannya haruslah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan melalui pihak – pihak yang secara Undang – Undang diberikan kewenangan dalam melakukan pencabutan dan penurunan terhadap hak milik tersebut. Hak Pengelolaan ini pertama kali disebut dan di atur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 Tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dan di hubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara. Ketentuan Hak Pengelolaan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tersebut kemudian diubah dengan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Hak untuk keperluan Perusahaan jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara

Permohonan dan

Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftaran nya.Hak Pengelolaan dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah.

## **SARAN**

1. Perlunya penerbitan mengenai kepastian hukum yang menjelaskan kewenangan BP. Batam terhadap lahan di Kota Batam dengan Pemerintah Daerah Kota Batam sehingga dapat memberikan penjelasan mengenai proses pelaksanaan penerbitan hak atas tanah. Hal ini menghindari adanya tumpang tindih kewenangan yang berakibat sengketa hukum salah satunya menyangkut kampung tua.
2. Perlunya kajian dan penelitian terhadap tindakan administrasi yang dilakukan oleh BP. Batam sehingga pemilik sertifikat hak milik tidak dirugikan. Hal ini agar para pihak dapat menemukan solusi terhadap keputusan keputusan yang diambil setelah didapatkan kajian mendalam terhadap putusan tersebut.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku-Buku**

- Abd. Rahim Lubis dan Mhd. Yamin Lubis, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, Cetakan Kesatu, Mandar Maju, Bandung.
- A Kusumayati. 2009 Materi Ajar Metodologi Penelitian. Kerangka Teori, Kerangka Konsep dan Hipotesis. Depok: Universitas Indonesia.

- Arifin, Syamsul. 2012 “Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum”, Medan, Medan Area University Press.
- Azhary Tahir M., 1992 Negara Hukum, Jakarta, Bulan Bintang.
- Ali H. Chomzah Achmad, 2002, Hukum Pertanahan, Seri Hukum Peranahan I dan II. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Ali H. Chomzah Achmad, 2002, Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III dan IV. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- AP. Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Ali Haedar Tubagus, 2009 Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Argaria dan Keterkaitannya dengan Penataan Ruang, Sinar Grafika, Jakarta.
- Budiardjo Miriam. 1998, ”Dasar-dasar Ilmu Politik”, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Chomzah Achmad Ali, 2004, Hukum Agraria Pertanahan di Indonesia Jilid 2, Prestasi Pustaka, Yakarta.
- Harsono Boedi, 2005, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan.
- Husein Sofwan Ali, 1995, Ekonomi Politik Penguasaan Tanah, Cetakan Pertama, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Idham, 2014, Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Persfektif Otonomi Daerah Guna Meneguhkan Kedaulatan Rakyat Dan Negara Berkesejahteraan, Alumni, Bandung.
- Muhammad, Abdulkadir, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, Cet.1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhadjir, Noeng 1998, Metode Penelitian Kualitatif. Rake Sarasin. Yogyakarta.
- Mulyana. 2002, Metodologi Penelitian Kualitatif: Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Moleong, J., Lexy. Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Moh.Mahfud MD., 1993, Dasar Dan Struktur Ketatanegaraan Indonesia, UII Press, Yogyakarta.
- Ruchiyat, Eddy, 2006, Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru, P.T Alumni, Bandung.
- Semiawan, Conny R.. 2010, Metode Penelitian Kualitatif. Grasindo. Jakarta.
- Soemitro, Hanitijo Ronny, 1984, Permasalahan Hukum Di Dalam Masyarakat, Alumni Bandung.
- Sumardjono, Maria s. w, 2006, kebijakan pertanahan (antara regulasi dan implementasi), cetakan iv, Kompas media nusantara, Jakarta.
- Suharsimi, Arikunto. 2006,



Metodelogi Penelitian. Bina Aksara. Yogyakarta.

- Sri Mamudji & Soerjono Soekanto, 2001, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta.
- Salle, Aminuddin, 2011, et.al., Hukum Agraria, cet 2, AS Publishing, Makassar.
- Santoso, Urip, 2008, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta.
- Sihombing Eka Irene. 2009, Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Universitas Trisakti. Jakarta.
- Sumarja FX, 2015, Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing, STPN Press, Yogyakarta.
- Suandra , I Wayan. 1991, Hukum Pertanahan Indonesia. Cet. 2. Rineka Cipta, Jakarta.
- Sukanti Arie, Hutagalung, .2000, Azas-Azas Hukum Agraria, Bahan Pelengkap Perkuliahan Hukum Agraria, FH-UI, . Jakarta.
- Sumardjono W S. Maria, 2006, Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi), Cetakan IV, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Tjondronegoro, Sediono, 1999, M.P. Sosiologi Agraria. Yayasan AKATIGA, Bandung.
- Umar Husein, 1998, Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Parlindungan, AP, 1999 Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung.
- Wahjono, Padmo, 1983, Indonesia Negara Berdasarkan Atas Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Waliyatun, Djoko, 1996, Tanah Dan Pertanahan, Kumpulan Tulisan, Direktorat Pendaftaran Hak Atas Tanah, BPN, Jakarta.
- Sasangka Hari, 2003, Narkotika dan Psikotropika Dalam Hukum Pidana: Untuk Mahasiswa, Praktisi dan Penyuluh masalah narkoba. CV. Mandar Maju. Jakarta.
- Sianturi S.R, 2002, Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapan, Cet. 3, Jakarta Stora Grafik.
- Sudarto, 1990, Hukum Pidana I, Semarang, Yayasan Sudarto.
- Sudarto, 2007, Hukum Pidana I, PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- S Siswanto H, 2012, Politik Hukum Dalam Undang-undang Narkotika, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta.
- Supramono Gatot. 2007. Hukum Narkoba Indonesia. Djambatan, Jakarta.
- Suparni Niniek, 2007, Eksistensi Pidana Denda dalam Sistem

Pidana Pemidanaan, Sinar

Grafika, Jakarta.

Surbakti Natangsa dan Sudaryono.  
2005, Buku Pegangan Kuliah  
Hukum Pidana. Surakarta:  
UMS. Surakarta.

Wiljatmo S. 1979, Pengantar Ilmu  
Hukum. Yogyakarta: Lukman  
Opset.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang Undang No. 5 Tahun 1960  
tentang Peraturan Dasar  
Pokok-Pokok Agraria  
Lembaran Negara Republik  
Indonesia Tahun 1960 Nomor  
104

Undang-Undang No. 44 Tahun 2007  
tentang Free Trade Zone;  
Lembaran Negara Republik  
Indonesia Tahun 2007 Nomor  
130.

Undang-Undang No. 44 Tahun 2007  
tentang Penetapan Peraturan  
Pemerintah Pengganti  
Undang-Undang Nomor 1  
Tahun 2007 Tentang  
Perubahan Atas Undang-  
Undang Nomor 36 Tahun  
2000 Tentang Penetapan  
Peraturan Pemerintah Peng  
ganti Undang-Undang Nomor  
1 Tahun 2000 Tentang  
Kawasan Perdagangan Bebas  
Dan Pelabuhan Bebas  
Menjadi Undang-Undang  
Menjadi Undang-Undang  
Tambah Lembaran Negara  
Republik Indonesia Nomor  
4775.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran  
Tanah Lembaran Negara  
Republik Indonesia Tahun  
1997 Nomor 59.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun  
1996 Ketentuan Umum Pasal 1  
butir 2 Tambahan Lembaran  
Negara Republik Indonesia  
Tahun 1996 Nomor 3643

Keputusan Presiden Republik  
Indonesia Nomor 41 Tahun  
1973 Tentang Daerah Industri  
Pulau Batam Pasal 4 Otorita  
Pengembangan Daerah Industri  
Pulau Batam

Undang – Undang Dasar Tahun 1945  
Negara Republik Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia  
Nomor 7 Tahun 2017  
Tentang Pemilihan Umum  
Lembaran Negara Republik  
Indonesia Tahun 2017  
Nomor 182

Undang - Undang Nomor 2 Tahun  
2002 tentang Kepolisian  
Negara Republik Inodesia,  
Lembaran Berita Negara  
Nomor 2

Kitab Undang – Undang Hukum  
Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang-Undang Dasar Negara  
Republik Indonesia Tahun  
1945

Undang-Undang No. 7 Tahun 1974  
tentang Penertiban Perjudian;  
Undang-Undang Nomor. 11 tahun  
2008 tentang Informasi dan  
Transaksi Elektronik;

**Buku Pedoman, Media Masa,  
Diklat, Majalah dan Koran**

Buku Pedoman Penulisan Skripsi  
Program Studi S1 Ilmu  
Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Bata, Batam.  
2012.

**Internet dan Website**

[http://www.batam.go.id/home/sejarah\\_h\\_ob.php](http://www.batam.go.id/home/sejarah_ob.php) 16-06-2019

<https://bpbatam.go.id/pages/read/44-sejarah> 2-08-2019

<http://rajawaligarudapancasila.pengakan-hukum-sebuah.html>, 27-5-2019

<http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sejarah> diakses pada tanggal 10-08- 2019