

## **LEGAL CERTIFICATION OF OWNED RIGHTS ON THE MANAGEMENT RIGHTS OF BATAM CITY**

### **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK DIATAS HAK PENGELOLAAN DIKOTA BATAM**

**Dwi Afni Maileni\***

[dwi.afni.maileni@gmail.com](mailto:dwi.afni.maileni@gmail.com)

(Diterima pada: 01-02-2019 dan dipublikasikan pada:01-03-2019 )

#### **ABSTRACT**

*Management rights granted to BP Batam are partially granted the Right to Build and Use Rights, but the process continues to register land at the Batam City Land Agency office. With these arrangements there are differences in the procedures for managing the status of Land Rights in Batam City with other cities. If in other cities in Indonesia through customary rights the process of obtaining a certificate can be done directly to the National Land Agency, this is not the case in Batam City, where the land registration process must be carried out in advance with the land application process, due to the specificity of Batam City which is formed based on the Decree The President Number 41 of 1973 states that all land in Batam City is in the form of Management Rights. Regarding the certificate of ownership rights in the city of Batam, if viewed from the regulation there is indeed no land rights in the form of ownership rights over management rights. Based on Government Regulation Number 40 of 1996 states that above land Management Rights can be granted or charged with land rights, namely the Right to Build and the Right to Use. The ownership status of Ownership Rights above Management Rights is legal and obtains legal certainty as long as the Recommendation from BP Batam as Management Right holder in Batam City is granted. In addition to the Recommendation letter, physical data and juridical data must also comply with the provisions issued by BP Batam.*

---

**Keywords:** *legal certainty, property rights, management rights, Batam city*

---

#### **ABSTRAK**

Hak Pengelolaan yang diberikan kepada BP Batam dengan parsial diberikan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, namun prosesnya tetap melaksanakan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Kota Batam. Dengan pengaturan tersebut terdapat perbedaan dalam prosedur kepengurusan status Hak atas Tanah di Kota Batam dengan kota lainnya. Jika di kota lain di Indonesia melalui alas hak adat proses untuk memperoleh sertifikat dapat dilakukan langsung ke Badan Pertanahan Nasional, tidak demikian dengan di Kota Batam, dimana proses pendaftaran tanah harus dilakukan terlebih dahulu dengan proses permohonan tanah, dikarenakan kekhususan Kota Batam yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tersebut yang menyatakan bahwa seluruh tanah yang berada di Kota Batam adalah berbentuk Hak Pengelolaan. Mengenai sertipikat Hak Milik di Kota Batam, apabila ditinjau dari peraturannya memang tidak ada Hak atas Tanah berupa Hak Milik diatas Hak Pengelolaan. Status kepemilikan Hak Milik diatas Hak Pengelolaan adalah sah dan mendapatkan kepastian hukum sepanjang diberikannya Rekomendasi dari BP Batam sebagai

---

\* Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Riau Kepulauan, Batam Indonesia

pemegang Hak Pengelolaan di Kota Batam. Selain surat Rekomendasi tersebut, data fisik dan data yuridis juga harus sama dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh BP Batam.

---

**Kata Kunci** : kepastian hukum, hak milik, hak pengelolaan, kota Batam

---

## A. Pendahuluan

Segala hal yang berhubungan dengan pertanahan di Indonesia secara umum didasari oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebutkan UUPA), dimana UUPA tersebut merupakan dasar dari hukum agraria di Indonesia. Namun, dalam Undang-undang tersebut tidak dijelaskan secara harfiah mengenai pengertian dari Hak Pengelolaan. Munculnya konsep Hak Pengelolaan bersumber dari pasal 2 UUPA, yang menjelaskan bahwa berdasarkan UUD 1945 seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk juga kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara yang merupakan wakil dari organisasi kekuasaan seluruh rakyat di Indonesia.

Negara, dalam hal ini memiliki wewenang untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk juga kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dengan cara mengatur penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan, serta mengatur hubungan hukum dan juga perbuatan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>1</sup>

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dijelaskan bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.<sup>2</sup>

Menurut A.P. Parlindungan, istilah Hak Pengelolaan sendiri berasal dari istilah Belanda, *Beheersrecht*, yang secara harfiah diartikan sebagai Hak Penguasaan,<sup>3</sup> dimana hak yang dimaksud merupakan hak penguasaan atas tanah-tanah Negara. Tokoh lain, R. Atang Ranoemihardja dalam bukunya menjelaskan bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak yang diberikan atas tanah yang dikuasai oleh Negara dan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah baik untuk dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.<sup>4</sup>

Pengertian-pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah-tanah yang dimiliki oleh Negara yang dapat diberikan kepada instansi-instansi tertentu untuk dikelola. Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah yang sebelumnya tidak dikenal dalam UUPA, hak tersebut lahir dan berkembang sesuai dengan terjadinya perkembangan suatu daerah.<sup>5</sup> Kota Batam merupakan suatu pulau khusus di Indonesia dalam hal terkait pertanahan. Awal pendiriannya, kota Batam merupakan daerah otorita yang dikelola oleh Badan Otorita, yang bertanggung jawab atas pengembangan

---

Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 1 Angka 3  
<sup>3</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2013, hal.113

<sup>4</sup>R. Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, Aspek-aspek dalam Pelaksanaan UUPA dan Peraturan Perundangan Lainnya di Bidang Agraria di Indonesia*, Bandung: Tarsito, 1982, hal.16

<sup>5</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hal.147

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2 angka 2

<sup>2</sup> Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang

pertumbuhan daerah tersebut,<sup>6</sup> yang kemudian oleh Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1983 pasal 8, 9 dan 10 menegaskan bahwa Kecamatan Batam ditingkatkan menjadi Kotamadya Batam dengan mengangkat Walikota sebagai pimpinan daerah yang bertugas menjalankan administrasi pemerintahan dan kemasyarakatan untuk mendukung pembangunan yang dilakukan oleh Otorita Batam pada masa tersebut karena sebelum keluarnya Peraturan Pemerintah tersebut, Kota Batam merupakan kecamatan dimana pada saat itu kota administratifnya adalah Tanjung Pinang yang masih menjadi bagian dari Provinsi Riau.

Atas dasar dekonsentrasi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 Tahun 1974 tentang pokok-pokok pemerintahan di daerah. Motivasi dibentuknya kotamadya Batam adalah dalam rangka peningkatan pelayanan masyarakat dan pembangunan wilayah tersebut sebagai akibat perkembangannya daerah pulau Batam untuk menjadi daerah Industri, perdagangan, alih kapal dan pariwisata.<sup>7</sup>

Keberadaan kota madya Batam adalah merupakan implementasi Keluarnya PP tersebut melahirkan hubungan kerjasama antara Otorita Batam dengan Pemerintah Kotamadya Batam dengan tujuan agar Batam lebih cepat berkembang sebagai kota industri.<sup>8</sup> Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 dijelaskan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan hak pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan

Daerah Industri Pulau Batam,<sup>9</sup> dengan kata lain, Otorita Batam sebagai instansi diberikan kewenangan oleh Negara untuk merencanakan, menggunakan, dan menyerahkan bagian dari tanah yang bersangkutan tersebut kepada pihak ketiga sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.<sup>10</sup> Dengan kewenangan yang diberikan tersebut, maka Otorita Batam yang kemudian diganti menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (selanjutnya disebut sebagai Badan Pengusahaan atau BP Batam) yang ditunjuk dan diberi Hak Pengelolaan berhak untuk menggunakan dan memanfaatkan sepenuhnya tanah di Kota Batam dalam rangka melaksanakan wewenang Hak Menguasai Negara atas tanah.

Melalui kewenangan yang diberikan tersebut, Hak Pengelolaan yang diberikan kepada BP Batam secara parsial diberikan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, namun prosesnya tetap melakukan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Kota Batam. Dengan pengaturan tersebut terdapat perbedaan dalam prosedur kepengurusan status Hak atas Tanah di Kota Batam dengan kota lainnya. Jika di kota lain di Indonesia melalui alas hak adat proses untuk memperoleh sertifikat dapat dilakukan langsung ke Badan Pertanahan Nasional, tidak demikian dengan di Kota Batam, dimana proses pendaftaran tanah harus dilakukan terlebih dahulu dengan proses permohonan tanah, dikarenakan kekhususan Kota Batam yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tersebut yang menyatakan bahwa seluruh tanah yang berada di Kota

<sup>6</sup> Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 4

<sup>7</sup> Pemerintah kota Batam, "*Batam Dalam Angka 2014*", Batam: 2014, hlm 23.

<sup>8</sup> Mega H. Andika, "Kajian Yuridis Uang Wajib Tahunan Otorita atas Pemberian Hak Milik diatas Hak Pengelolaan di Kota Batam," *Premise Law Jurnal - Jurnal Universitas Sumatera Utara*, (Vol.14,2016), <http://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/viewFile/16218/6919> diakses pada tanggal 06 Februari 2017

<sup>9</sup> Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 6 ayat 2 (a)

<sup>10</sup> Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 6 ayat 2 (b)

Batam adalah berbentuk Hak Pengelolaan.

Mengenai sertifikat Hak Milik di Kota Batam, apabila ditinjau dari peraturannya memang tidak ada Hak atas Tanah berupa Hak Milik diatas Hak Pengelolaan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan atau dibebankan dengan hak-hak atas tanah yaitu Hak Guna Bangunan<sup>11</sup> dan Hak Pakai.<sup>12</sup> Sebagai contoh adalah Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 166 kelurahan tiban indah, kecamatan sekupang, yang dirangkum di dalam surat ukur nomor 386/TBI/2001 tertanggal 11-07-2001, luas tanah 60 M<sup>2</sup> dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05.07.18.43.01233, yang beralamat di Komplek Pondok Indah McDermott Blok N Nomor 02 terdaftar atas nama Sutarno. Bahkan sejak diterbitkannya sertipikat ini, telah banyak terjadi pembebanan hak berdasarkan pencatatan yang tertuang di dalam setiapikatan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas penulis mengangkat masalah tersebut sebagai bahan penelitian yang dituangkan dalam tulisan ini dengan judul “Kepastian Hukum terhadap Hak Milik Diatas Hak Pengelolaan Di Kota Batam”.

## **B. Kepastian Hukum terhadap Hak Milik Diatas Hak Pengelolaan Di Kota Batam**

Hukum Agraria mengatur adanya delapan macam Hak Atas Tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-hak lain yang nantinya akan ditetapkan oleh undang-undang dan

yang bersifat sementara.<sup>13</sup> Pemberlakuan aturan tersebut juga berlaku di Kota Batam, namun Kota Batam merupakan salah satu kota dengan aturan hukum terkait pertanahan yang berbeda dari kota lainnya di Indonesia, dimana BP Batam selaku badan yang diberikan wewenang oleh Pemerintah pusat, salah satunya terkait pengurusan tanah di wilayah Daerah industri kota Batam.<sup>14</sup> Aturan tersebut, dijelaskan bahwa seluruh areal tanah diserahkan dengan hak pengelolaan kepada BP Batam<sup>15</sup> dan memiliki wewenang atas perencanaan peruntukkan dan penggunaannya.<sup>16</sup> Melalui kewenangannya tersebut, BP Batam dapat secara parsial memberikan status Hak Atas Tanah diatas Hak pengelolaan, yang merupakan Hak Menguasai Negara yang wewengannya telah dilimpahkan, salah satunya adalah Hak pengelolaan secara parsial diberikan Hak Guna Bangunan<sup>17</sup> dan Hak Pakai<sup>18</sup> oleh BP Batam, yang pengaturannya dituangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Pemberian hak atas tanah pada hak pengelolaan merupakan penerapan dari kewenangan pemegang hak pengelolaan serta tidak menyimpang dari Undang-undang dan pemberian tersebut dilakukan karena pada dasarnya tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan adalah tanah yang langsung dikuasai negara. Dalam pemberian hak

<sup>11</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 21  
Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 41

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16(1)

<sup>14</sup> Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 6(2)

<sup>15</sup> Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 6(2)(a)

<sup>16</sup> Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 6(2)(b)

<sup>17</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 21  
Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 41

atas tanah ini, Hak Pengelolaan yang lahir tersebut dari tanah negara yang dimohonkan oleh pemegang Hak Pengelolaan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tidak mengatur pemberian Hak Milik di atas tanah Hak Pengelolaan. Peraturan Pemerintah tersebut, secara eksplisit dijelaskan terkait pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara, dimana dalam kasus ini adalah tanah Hak Pengelolaan, tetapi dalam aturan tersebut tidak dijelaskan terkait pemberian Hak Milik atas Hak Pengelolaan. Namun jika dilakukan pendekatan melalui hukum agraria, maka sudah sewajarnya Hak Milik dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan, sebab Hak Milik pada hakekatnya adalah jenis hak atas tanah, sama halnya dengan Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai, sedangkan Hak Pengelolaan adalah pendelegasian hak menguasai dari Negara atas tanah.

Pemberian Hak Milik di atas tanah Hak Pengelolaan baik kepada perseorangan, kelompok maupun badan hukum untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah tidak lain adalah bertujuan untuk menciptakan hubungan konkrit antara pengguna tanah dengan tanah yang bersangkutan sesuai dengan tujuan hukum. Tujuan hukum adalah untuk memberikan kepastian, keadilan dan kemanfaatan bagi setiap orang. Apabila terjadi pelanggaran yang menimbulkan kerugian, maka harus dilakukan upaya penegakkan hukum untuk memulihkan keadaan (*restitution in integrum*). Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), kemanfaatan (*Sweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeits*). Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit.<sup>19</sup>

Walaupun tidak dijelaskan di dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, peraturan perundang-undangan lain menjelaskan hal tersebut. Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 500-3460 tertanggal 18 Februari 1999, dijelaskan dalam poin pertama bahwa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal di atas Hak Pengelolaan atas nama Instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Tingkat I, Pemerintah Daerah Tingkat II atau BUMN/BUMD, dapat ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998, dengan catatan bahwa hal tersebut disetujui secara tertulis oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan, dengan disertai pernyataan bahwa tanah tersebut terletak di kawasan yang menurut perencanaan Hak Pengelolaan itu memang diperuntukan bagi pemukiman.<sup>20</sup>

Tidak berbeda dengan pemegang hak atas tanah pada umumnya, maksud dan tujuan dari pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga dalam kaitannya dengan penyerahan penggunaan tanah melalui Hak Pengelolaan, tidak lain adalah memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga itu sendiri. Melalui pemberian hak kepada pihak ketiga, baik berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai yang dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan yang dikuasainya, maka pemegang Hak Pengelolaan tidak dapat bertindak sewenang-wenang baik berupa tindakan maupun perbuatan hukum atas tanah yang bersangkutan sepanjang jangka waktu hak atas tanah yang dikuasai oleh pengguna tanah masih berlangsung.

Selanjutnya dapat disimpulkan bahwa walaupun tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Milik dapat diletakkan di atas

---

Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo "Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum", Yogya, Citra Aditya Bakti, hlm. 1

---

<sup>20</sup> Laharring Parenrengi, A.Md. Wawancara Pribadi, di Kantor Pertanahan Kota Batam, pada 31 Juli, 2017

Hak Pengelolaan berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 dan Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 500-3460 tertanggal 18 Februari 1999 selama peruntukannya untuk pemukiman, dan status tersebut telah disetujui oleh Instansi Pemerintah pemegang Hak Pengelolaan terkait, dimana di Kota Batam yang memiliki wewenang tersebut adalah BP Batam sesuai dengan Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

Badan Pertanahan Nasional memiliki tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan.<sup>21</sup> Namun Karena adanya kekhususan daerah dengan dikeluarkannya Keppres No. 41 tahun 1973, beberapa kewenangan terkait lahan di Kota Batam dilimpahkan ke BP Batam, salah satunya adalah perencanaan peruntukkan dan penggunaan lahan. Dengan pemberian wewenang yang diberikan oleh Negara kepada BP Batam untuk perencanaan peruntukkan dan penggunaan lahan di kota Batam, BP Batam memiliki hak untuk memberikan Hak pengelolaan dengan Hak atas Tanah, salah satunya adalah Hak Milik. Kantor Pertanahan Kota Batam hanya memiliki kewenangan dalam penerbitan sertipikat, sedangkan kewenangan untuk pemberian Hak pengelolaan dengan Hak Atas Tanah dimiliki oleh BP Batam.

Pemberian Hak Milik diatas Hak pengelolaan juga merupakan salah satu wewenang BP Batam. Sesuai dengan pemaparan dalam sebelumnya, status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan dapat ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998, dengan catatan bahwa hal tersebut

disetujui secara tertulis oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan, dengan disertai pernyataan bahwa tanah tersebut terletak di kawasan yang menurut perencanaan Hak Pengelolaan itu memang diperuntukan bagi pemukiman. Persetujuan tertulis yang dijelaskan tersebut disebut juga dengan Rekomendasi BP Batam.<sup>22</sup>

Adanya Rekomendasi dari BP Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan merupakan hal yang mendasari diterbitkannya sertipikat Hak Milik di Kota Batam.<sup>23</sup> Rekomendasi tersebut dikeluarkan melalui Surat Rekomendasi oleh BP Batam, yang kemudian akan dilampirkan dan Kantor Pertanahan Kota Batam akan menerbitkan sertipikat Hak Milik tersebut, sesuai dengan Prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik<sup>24</sup> yang tertuang dalam KMNA/KBPN No. 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal, dengan batas peruntukan luas tanah tidak lebih dari 600 m<sup>2</sup>.<sup>25</sup>

Hak milik yang diberikan diatas tanah dengan Hak pengelolaan, jika telah dibuktikan dengan keluarnya sertipikat tanah maka secara hukum telah memiliki kekuatan hukumdan mendapatkan kepastian hukum. Terjadinya Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan yang disebabkan karena peningkatan hak seperti dalam praktek di Kota Batam, pada umumnya terjadi setelah masa Hak Guna Bangunan berakhir dan ketika akan memperpanjang, pemegang hak mengajukan permohonan perubahan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.<sup>26</sup>

<sup>21</sup>Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "Tugas dan Wewenang," <http://www.bpn.go.id/TENTANG-KAMI/Sekilas-ATR-BPN> diakses pada tanggal 28 Juli 2017

<sup>22</sup> Laharring Parenrengi, A.Md. Wawancara Pribadi, di Kantor Pertanahan Kota Batam, 31 Juli, 2017

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal, Pasal 2

<sup>25</sup> *Ibid.*, Pasal 3

<sup>26</sup> Laharring Parenrengi, A.Md. Wawancara Pribadi, di Kantor Pertanahan Kota Batam, pada 31 Juli, 2017

Status kepemilikan Hak Milik diatas Hak Pengelolaan adalah sah sepanjang diberikannya Rekomendasi dari BP Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan di Kota Batam. Selain surat Rekomendasi tersebut, data fisik dan data yuridis juga harus sesuai dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh BP Batam. Data yang dimaksud tersebut adalah data yang dibutuhkan dalam prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998,<sup>27</sup> dimana pendaftar diwajibkan untuk melampirkan persyaratan sebagai berikut:

- a. Mengisi formulir permohonan peningkatan hak atas tanah;
- b. Luas tanah tidak melebihi dari 600 m<sup>2</sup>;
- c. Melampirkan Sertipikat Asli Hak Atas Tanah (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai);
- d. Melampirkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- e. Melampirkan fotokopi Kartu Keluarga;
- f. Melampirkan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun Berjalan; dan
- g. Melampirkan fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Surat Keterangan dari Lurah/Camat, apabila belum pernah diterbitkan IMB.

Apabila seluruh data tersebut sudah terpenuhi dan BP Batam mengeluarkan surat Rekomendasi terkait peletakkan Hak Milik diatas Hak Pengelolaan, maka status kepemilikan hak atas tanah tersebut adalah sah demi hukum. Ada ±14.000 (empat belas ribu) sertipikat Hak Milik diatas Hak pengelolaan di Kota Batam,<sup>28</sup> kekuatan hukum bagi

pemegang Sertipikat Hak Milik tersebut adalah sah demi hukum, sepanjang BP Batam memberikan Rekomendasi terkait hak tersebut, dimana syarat tersebut merupakan syarat wajib. Sertipikat Hak Milik tersebut juga tetap sah demi hukum apabila tidak adanya gugatan dari pihak manapun juga, sepanjang kebenaran data fisik dan yuridisnya sesuai dengan ketentuan maupun prosedur yang berlaku.

### C. Kesimpulan

Walaupun tidak terdapat aturan yang spesifik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Milik dapat diletakkan diatas Hak Pengelolaan berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 dan Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 500-3460 tertanggal 18 Februari 1999 selama peruntukannya untuk pemukiman, dan status tersebut telah disetujui oleh Instansi Pemerintah pemegang Hak Pengelolaan terkait, dimana di Kota Batam yang memiliki wewenang tersebut adalah BP Batam sesuai dengan Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam. Pemegang Sertipikat Hak Milik diatas Hak Pengelolaan memiliki kekuatan hukum yang sah sepanjang BP Batam selaku institusi yang memiliki wewenang terkait Hak Pengelolaan memberikan Rekomendasi mengenai hak tersebut, dimana Rekomendasi tersebut merupakan syarat wajib. Sertipikat Hak Milik tersebut juga tetap sah demi hukum dan mendapatkan kepastian hukum apabila tidak adanya gugatan dari pihak manapun juga, sepanjang kebenaran data fisik dan yuridisnya sesuai dengan ketentuan maupun prosedur yang berlaku.

<sup>27</sup>Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal, Pasal 2

<sup>28</sup>Asnaedi, A.Ptnh., MH., "Status Hak Milik diatas Hak pengelolaan Lahan di Kota Batam" Kuliah

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- R. Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, Aspek-aspek dalam Pelaksanaan UUPA dan Peraturan Perundangan Lainnya di Bidang Agraria di Indonesia*, Bandung: Tarsito, 1982.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007,
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo “*Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*”, Yogya: Citra Aditya Bakti. Pemerintah kota Batam, “*Batam Dalam Angka 2014*”, Batam: 2014.
- Mega H. Andika, "Kajian Yuridis Uang Wajib Tahunan Otorita atas Pemberian Hak Milik diatas Hak Pengelolaan di Kota Batam," *Premise Law Jornal - Jurnal Universitas Sumatera Utara*, (Vol.14,2016).

### B. Peraturan perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.

### C. Workshop dan seminar

- A.Ptnh., MH., “Status Hak Milik diatas Hak pengelolaan Lahan di Kota Batam” Materi Kuliah Umum di Universitas Internasional Batam, 02 Juni 2017.

### D. Website

<http://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/viewFile/16218/6919> diakses pada tanggal 06 Februari 2017

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "Tugas dan Wewenang," <http://www.bpn.go.id/TENTANG-KAMI/Sekilas-ATR-BPN> diakses pada tanggal 28 Juli 2017



