

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah sesuatu hal yang tidak dapat terpisahkan dari hukum terutama hubungannya dengan norma tertulis, karena hukum tanpa adanya kepastian tidak memiliki makna apapun serta pedomannya tidak berguna sebagai pedoman perilaku bagi masyarakat. Beberapa ahli mengemukakan pengertian dari kepastian hukum yaitu :¹

- a. **Gustav Radbruch**, mengemukakan bahwa yang pertama adalah hukum itu bersifat positif yaitu perundang-undangan, kemudian yang kedua bahwa hukum berdasarkan oleh fakta yaitu kenyataan yang ada, yang ketiga bahwa fakta harus memiliki perumusan yang jelas untuk menghindari kekeliruan pada maknanya, serta ke empat adalah hukum positif walaupun mudah untuk dilaksanakan tapi tidak secara mudah untuk dirubah.
- b. **Jan M. Otto**, mengemukakan bahwa kepastian hukum yang dapat tercapai apabila memiliki substansi hukum sebagai berikut:
 - 1) Memiliki aturan hukum yang konsisten, jelas serta mudah untuk diperoleh yaitu yang diterbitkan oleh Negara;
 - 2) Instansi pemerintahan harus menetapkan aturan hukum secara konsisten serta tunduk dan berlaku kepadanya;
 - 3) Mayoritas masyarakat pada prinsipnya menyetujui isi dan menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan tersebut;

¹ Anonymous, "Memahami Kepastian dalam Hukum"
<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/>, diunduh 21 Januari 2020

- 4) Saat menyelesaikan sengketa hukum, hakim dapat menerapkan aturan hukum secara mandiri, konsisten dan tidak berpihak;
- 5) Putusan peradilan yang secara konkret di laksanakan.

Bahwa berdasarkan kelima syarat diatas yang menentukan tercapainya kepastian hukum yang benar adalah tercapainya keharmonisan antara masyarakat dan Negara.

- c. **Fernando M. Manulang**, menjelaskan bahwa kepastian hukum pelaksanaannya harus sesuai dengan bunyinya agar masyarakat dapat memastikan bahwa hukum tersebut dilaksanakan.

Teori Kepastian Hukum yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum Gustav Radbruch, karena hukum itu haruslah bersifat positif dan sesuai fakta yang ada, memiliki perumusan yang jelas agar tidak ada kekeliruan pada maknanya yaitu seperti Sertipikat Hak Milik yang berada diatas HPL BP Batam yang tidak dikenakan Uang Wajib Tahunan. Dimana tidak sesuai dengan Permena Nomor 9 Tahun 1965 bahwa Pemegang Hak Pengelolaan berhak untuk menerima Uang Wajib Tahunan. Namun jika dikenakan Uang Wajib tahunan apakah akan bertentangan dengan sifat asli yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Milik yang tidak memiliki jangka waktu.

B. Landasan Konseptual

1. Landasan Konseptual Mengenai Hak Atas Tanah

a. Pengertian Tanah

Pasal 4 UUPA dijelaskan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Berdasarkan isi UUPA tersebut telah tercantum secara jelas pengertian dari Tanah yang merupakan permukaan bumi.

Tanah menurut KBBI adalah :²

- 1) Permukaan dari bumi atau lapisan bumi yang terletak paling atas;
- 2) Keadaan dari Bumi dari suatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang terdiri dari batasan-batasan;
- 4) Bahan-bahan yang berasal dari bumi, bumi sebagai bahan untuk sesuatu (Pasir, cadas, napal dan sebagainya).

b. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas beberapa bagian dari permukaan bumi, yang memiliki batas batasan mengenai luas, yaitu panjang dan lebar.³

c. Pemegang Hak Atas Tanah

UUPA Hak atas tanah berasal dari hak penguasaan oleh negara atas tanah, Hak atas tanah adalah merupakan permukaan bumi, Negara telah memiliki ketentuan mengenai jenis-jenis Hak atas tanah. Dan didalam UUPA Pasal 4 bagian e juga menjelaskan bahwa “yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah orang per orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Pihak-pihak tersebut antara lain :⁴

- 1) Perorangan yang merupakan WNI;
- 2) Orang asing yang tinggal di Indonesia;
- 3) Beberapa orang yang secara bersama-sama serta memiliki hubungan darah;
- 4) Beberapa orang yang secara bersama-sama namun tidak memiliki hubungan darah yaitu Hak atas tanah yang dimiliki oleh semua pemilik satuan rumah susun;

² Boedi Harsono, *Op. cit.* hlm. 18.

³ *Ibid.* hlm. 19.

⁴ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 5

- 5) Badan Hukum yang merupakan badan hukum publik, badan hukum privat, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan memiliki kedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

d. Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah

Wewenang Pemegang Hak atas tanah adalah untuk menggunakan tanah termasuk pula tubuh air dan tubuh bumi serta ruang yang ada di atasnya hanya untuk kepentingan yang telah memiliki batas-batasan menurut undang-undang.

Ruang lingkup wewenang tersebut berdasarkan UUPA adalah untuk :

- 1) Mendirikan bangunan, atau semacam pertanian, peternakan, perkebunan diatas tanah;
- 2) Penggunaan ruang bawah tanah yang termasuk dalam tubuh bumi;
- 3) Mengambil air dari dalam tanah untuk keperluan sumur si pemegang hak atas tanah;
- 4) Pembangunan tower ruang atas tanah.

Terdapat dua wewenang terhadap pemegang hak atas tanah menurut Sudikno Mertokusumo yaitu :⁵

- 1) Wewenang Umum, yaitu pemegang hak atas tanah dapat menggunakan tanahnya untuk keperluan yang telah di tentukan UUPA serta peraturan yang lebih tinggunya;
- 2) Wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah memiliki wewenang sesuai jenis hak atas tanah yang dimilikinya yaitu misalnya untuk hak milik, maka pemiliknya dapat berwenang untuk pertanian ataupun mendirikan bangunan, kemudian HGB di gunakan hanya untuk mendirikan bangunan saja akan tetapi tanah tersebut bukanlah miliknya, sedangkan untuk HGU dapat

⁵ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 5.

digunakan untuk pertanian, perikanan, perkebunan ataupun peternakan.

e. Ruang Lingkup Hukum Hak Atas Tanah

Pasal 16 ayat (1) UUPA menentukan beberapa jenis hak atas tanah, yaitu :⁶

- 1) Hak Milik, “hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA”
- 2) HGB (Hak Guna Bangunan), “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”
- 3) HGU (Hak Guna Usaha), “hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.”
- 4) Hak Pakai, “hak untuk menggunakan dan/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 oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.”
- 5) Hak Membuka Tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan hak atas tanah bersifat tetap, akan tetapi menurut Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul “Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”, bahwa kedua

⁶ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 10.

Hak atas tanah tersebut bukanlah merupakan Hak atas tanah karena tidak memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk memungut manfaat ataupun menggunakan tanah tersebut. Kedua hak tersebut dapat digolongkan sebagai Hak atas tanah karena merupakan “pengejawantahan” dari hak ulayat masyarakat adat di Indonesia.

- 6) Hak Sewa Untuk Bangunan, UUPA tidak mengatur mengenai pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan (selanjutnya disingkat HSUB). Menurut Dr. Urip Santoso, HSUB adalah hak yang dimiliki individu ataupun badan hukum untuk mendirikan bangunan diatas tanah berstatus hak milik orang lain dengan mengganti rugi atau membayar sewa dengan jangka waktu yang telah disepakati.
- 7) Hak Atas Tanah yang akan ditetapkan oleh Undang-Undang. Pasal 53 ayat (1) telah menentukan beberapa jenis hak atas tanah yang bersifat hanya sementara, yaitu Hak Gadai, Hak Menumpang, Hak Sewa Atas Tanah Pertanian, Hak Usaha Bagi Hasil.

Berdasarkan aspek tanahnya, hak atas tanah ada 2 jenis, yaitu :⁷

- 1) Hak Atas Tanah primer, merupakan hak atas tanah yang didasarkan dari tanah Negara yaitu hak milik, HGB atas tanah Negara, HGU, hak pakai atas tanah negara;
- 2) Hak Atas Tanah sekunder, merupakan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan tanah dari pihak lain yaitu :⁸
 - a) HGB yang berada di atas Hak Milik atau HPL;
 - b) Hak Pakai yang berada di atas Hak Milik atau HPL;
 - c) Hak Sewa Untuk Bangunan;
 - d) Hak Gadai;

⁷ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 9.

⁸ Urip Santoso, *Op.cit.* hlm. 11

- e) Hak Usaha Bagi Hasil;
- f) Hak Menumpang;
- g) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Berdasarkan dari aspek penggunaan dan pemanfaatan tanah, hak atas tanah dibagi menjadi 2 jenis yaitu :

- 1) Hak atas tanah yang diperlukan untuk mendirikan bangunan seperti membangun rumah sakit, gedung, sekolah, rumah, hotel dan lain sebagainya;
- 2) Hak atas tanah yang diperlukan bukan untuk mendirikan bangunan yaitu seperti perkebunan, perikanan, peternakan, pertanian.

Jenis Hak atas tanah dibagi menjadi 3 berdasarkan masa penguasaan tanahnya yaitu :⁹

- 1) Hak atas tanah yang tidak memiliki jangka waktu tertentu atau akan berlaku untuk selamanya;
- 2) Hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu yaitu jenis Hak atas tanah yang telah ditentukan oleh UUPA selain Hak Milik;
- 3) Hak atas tanah yang berlaku hingga pelaksanaan tugas selesai yaitu hak pakai yang digunakan oleh Badan hukum kecuali Perseroan terbatas, Yayasan, serta Badan Hukum Asing yang memiliki perwakilannya di Indonesia.

Subjek yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah adalah perseorangan yang merupakan WNI dan orang asing yang berkedudukan di Indonesia, kemudian Badan Hukum yang merupakan Lembaga Negara, Kementrian, Lembaga Pemerintahan yang tidak termasuk dalam kementrian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kota, Badan Usaha Milik Negara dan Daerah, Badan Otorita, Perseroan Terbatas,

⁹ *Ibid.* hlm. 14.

Yayasan, Badan Sosial dan Keagamaan, perwakilan dari Badan Hukum asing yang berkedudukan di Indonesia. Perolehan hak atas tanah bisa terjadi melalui 2 cara yaitu :¹⁰

- 1) Originair, yaitu hak atas tanah yang pertama kali langsung berasal dari tanah Negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah Negara;
- 2) Derivatif, yaitu hak atas tanah yang terjadi berdasarkan tanah dari pihak lain yang dilakukan melalui peralihan hak atas tanah misalnya, jual beli, hibah, tukar-menukar, lelang.

Hak atas tanah memiliki ketentuan mengenai pemindahannya yaitu:¹¹

- 1) Pemindahan hak atas tanah yang tidak membutuhkan persetujuan dari pihak lain yaitu Hak Milik, HGU, HGB atas tanah Negara;
- 2) Pemindahan hak atas tanah yang membutuhkan persetujuan dari pihak lain yaitu Hak bangunan atas tanah, HPL, Hak bangunan atas tanah Hak milik, hak sewa untuk bangunan, Hak pakai atas tanah Negara, hak pakai atas tanah pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik.
- 3) Hak atas tanah yang tidak dapat dilakukan pindah tangan ke pihak lain yaitu yang dikuasai oleh Badan Hukum kecuali Perseroan terbatas, Yayasan, serta Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Negara Indonesia.

¹⁰ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 12.

¹¹ *Ibid*, hlm. 14.

2. Hak Milik

a. Pengertian Hak Milik

UUPA Pasal 20 menjelaskan pengertian mengenai Hak milik yaitu “hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA” Hak milik disebutkan didalam UUPA Pasal 16, dan di atur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. Terdapat ketentuan bahwa peraturan tentang Hak milik diatur lebih lanjut oleh Undang-Undang yaitu berdasarkan Pasal 50 UUPA, akan tetapi hingga saat ini, Undang-undang tersebut belum dibentuk, maka yang ketentuan hukum adaat serta peraturan lain yang tidak ada perntentangan dengan UUPA yang diberlakukan. Terdapat beberapa Undang-Undang yang didalamnya memuat tentang Hak milik.¹²

b. Sifat Hak Milik

Sifat yang dimiliki oleh Hak milik adalah :¹³

- 1) Turun temurun, yaitu hak milik dapat dimiliki selamanya selama pemiliknya masih hidup dan dapat dimiliki oleh ahli warisnya dengan ketentuan bahwa ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak milik.
- 2) Terkuat, yaitu hak milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dibandingkan hak atas tanah lainnya karena mudah dipertahannkan dan tidak gampang untuk dihapuskan.
- 3) Terpenuh, yaitu pemilik hak milik diberikan kewenangan paling luas dari hak atas tanah lainnya, dan tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya.

¹² Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 18.

¹³ *Ibid*, hlm. 19.

c. Ciri-ciri Hak Milik

Hak Milik memiliki ciri-ciri sebagai berikut :¹⁴

- 1) Hak milik merupakan hak atas tanah yang terkuat, terpenuh serta turun temurun;
- 2) Hak milik dapat dimiliki oleh WNI serta badan hukum yang ditetapkan Pemerintah;
- 3) Hak milik dapat digunakan untuk mendirikan bangunan serta pertanian, perkebunan, peternakan maupun perikanan;
- 4) Fungsi sosial harus diperhatikan ketika hak atas tanah adalah hak milik
- 5) Hak milik dapat terjadi karena hukum adat, penetapan Pemerintah atau Undang-Undang;
- 6) Hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain;
- 7) Subjek lain yang bukan pemilik hak milik dapat menggunakan tanah tersebut;
- 8) Hak milik dapat dibebankan hak tanggungan serta menjadi jaminan atas utang;
- 9) Penghapusan juga dapat terjadi pada hak milik.

d. Subjek Hak Milik

Subjek hak milik di sebutkan didalam pasal 20 UUPA yaitu sebagai berikut :¹⁵

- 1) Yang dapat memiliki hak milik adalah subjek yang berkewarganegaraan Indonesia;
- 2) Badan hukum yang ditentukan oleh Pemerintah;
- 3) WNA yang memperoleh hak milik setelah diberlakukannya UUPA karena warisan tanpa wasiat atau penggabungan harta oleh perkawinan, kemudian lepasnya hak milik ketika WNI tersebut melepaskan

¹⁴ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 20.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 21.

kewarganegaraannya, jika dalam kurun waktu satu tahun tidak dilepaskan maka akan jatuh kepada Negara dengan syarat bahwa pihak lain yang membebani tetap berlangsung.

- 4) Untuk subjek yang memiliki kewarganegaraan ganda tidak dapat memiliki hak milik.

e. Terjadinya Hak Milik

Pasal 22 UUPA menjelaskan 3 cara terjadinya Hak Milik atas tanah yaitu :¹⁶

- 1) Hak Milik yang terjadi karena Hukum Adat, yaitu bahwa PP yang disebutkan oleh Pasal 22 ayat (1) UUPA masih belum terbentuk sehingga terdapat 2 cara terbentuknya hak milik karena hukum adat yaitu karena,
 - 2) Pembukaan tanah, atau dikenal dengan pembukaan hutan yaitu dibuka secara bersama-sama oleh masyarakat adat untuk dijadikan ladang ataupun sawah.
 - 3) Munculnya lidah tanah atau disebut *aanslibbing*, yaitu merupakan pertumbuhan tanah di tepi laut, sungai atau danau. Pertumbuhan tanah tersebut dianggap menjadi milik orang yang tinggal di daerah sekitar karena dianggap tanah tersebut tumbuh karena adanya usaha mereka. *Aanslibbing* atau lidah tanah memiliki pengertian yaitu tanah yang terbentuk karena adanya arus sungai yang berbelok sehingga terjadi lumpur dan mengeras seiring waktu membentuk tanah.
 - 4) Hak Milik yang terjadi karena Penetapan dari Pemerintah, yaitu terjadi dari tanah yang dikuasai oleh Negara dan dapat dimiliki dengan mengajukan permohonan, tata cara permohonan tersebut diatur

¹⁶ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 23.

dalam Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

- 5) Hak Milik yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang, diatur didalam Pasal I, Pasal II, dan VII ayat (1) UUPA.

f. Penggunaan Tanah Hak Milik oleh Pihak Lain

Pasal 24 UUPA mengatur bahwa Hak Milik dapat digunakan oleh pihak lain yang bukan merupakan pemiliknya. Bentuk penggunaan tersebut adalah :¹⁷

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, yaitu pemilik tanah memberikan persetujuan kepada pihak lain untuk memperoleh HGB berdasarkan Akta Pemberian HGB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) serta didaftarkan kepada BPN dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh tahun) dan dapat diperpanjang kurang dari 30 (tiga puluh tahun) dimana pemilik Hak milik mendapatkan uang kompensasi dari pihak lain tersebut.
- 2) Hak Pakai atas tanah Hak Milik, bahwa pemilik Hak Milik memberikan persetujuan kepada pihak lain untuk menggunakan tanahnya dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun serta dapat diperpanjang kurang dari 25 (dua puluh lima) tahun dengan didaftarkan ke BPN menggunakan Akta Pemberian Hak Pakai yang dibuat oleh PPAT.
- 3) Hak Sewa untuk Bangunan, yaitu pihak lain dapat menyewa dengan jangka waktu yang telah disepakati dengan dibuatkan akta notaris ataupun akta PPAT yang kemudian didaftarkan di BPN.

¹⁷ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 32.

- 4) Hak Gadai, pemilik hak memberikan tanahnya kepada penerima gadai dan pemilik hak mendapatkan sejumlah uang sebagai uang gadai dari penerima gadai yang menjalankan usaha pertanian di tanah tersebut.
- 5) Hak Usaha Bagi Hasil, yaitu tanah berupa pertanian yang diusahakan oleh pemilik tanah dan penggarap tanah yang telah sepakat untuk mendapatkan hasil dan bagi hasil dengan ketentuan persentase yang telah disepakati.
- 6) Hak Menumpang, bahwa pihak lain yang tinggal menumpang tersebut tidak memiliki kewajiban untuk dikenakan uang sewa serta tidak jelas jangka waktu yang dimilikinya.
- 7) Hak Sewa Tanah Pertanian, yaitu sewa menyewa terhadap tanah pertanian yang dimana pemikik tanah menyerahkan tanah kepada pihak lain dan mendapatkan uang sewa.

g. Peralihan Hak Milik

UUPA Pasal 20 ayat (2) menjelaskan bentuk peralihan hak milik yaitu :¹⁸

- 1) Beralih, yaitu berpindahnya hak milik dikarenakan oleh peristiwa hukum, sebagai contoh adalah pemilik hak meinggal dunia, maka hak milik tersebut akan diturunkan kepada ahli waris selama memenuhi syarat untuk menjadi subjek hak milik. Dapat dibuktikan dengan Surat keterangan kematian pemilik tanah serta surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang. Prosedur pendaftaran peralihan terdapat dalam Pasal 42 PP Nomor 24 tahun 1997 *Juncto* Pasal 111 dan Pasal 112 Permena Nomor 3 tahun 1997.

¹⁸ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 35.

- 2) Dialihkan, yaitu berpindahnya hak milik dikarenakan oleh Perbuatan Hukum yaitu seperti Hibah, Jual-beli, Tukar-menukar, Lelang, *Inbreng*. Peralihan ini dapat dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang untuk itu, sedangkan untuk *inbreng* dapat dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang atau Berita Acara Lelang yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang. Peraturan mengenai *inbreng* diatur didalam Pasal 37 sampai Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 *Juncto* Pasal 97 sampai Pasal 106 Permena atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

h. Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik

Hak Tanggungan memiliki pengertian yang disebutkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT) yaitu “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

Hak atas tanah dapat dibebankan hak tanggungan serta dapat dijadikan jaminan hutang apabila memenuhi syarat sebagai berikut :¹⁹

- 1) Kewajiban untuk mendaftarkan Hak Atas Tanah;
- 2) Menurut sifatnya dapat dilakukan peralihan.

Kedua syarat tersebut diatas memiliki sifat kumulatif yang artinya harus terpenuhi kedua syarat, sehingga tidak berlaku jika hanya terpenuhi salah satu syarat dan tidak bisa di jadikan jaminan utang atau dibebankan hak tanggungan. I.

¹⁹ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 36.

Soegiarto memperluas syarat tersebut dan Boedi Harsono memiliki pendapat yang sama dengannya yaitu bahwa :²⁰

- 1) Hak atas tanah dapat dinilai dengan uang;
- 2) Hak tersebut telah didaftarkan;
- 3) Dapat dipindah tangankan;
- 4) Diperlukan petunjuk dengan peraturan perundang-undangan

i. Hapusnya Hak Milik

Faktor penyebab hapusnya Hak milik ditentukan oleh Pasal 27 UUPA yaitu :²¹

- 1) Pencabutan Hak atas tanah yang dilakukan secara paksa oleh Pemerintah demi tercapainya kepentingan umum serta pemberian ganti rugi yang layak walaupun tidak adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik tanah;
- 2) Pelepasan Hak atas tanah merupakan pemutusan hubungan hukum dari pemilik hak tanpa adanya pemberian ganti rugi yang layak dan dapat dibuat dengan akta notaris ataupun surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh pemegangnya sehingga menjadi tanah Negara.
- 3) Tanah yang ditelantarkan merupakan tanah yang tidak digunakan sesuai dengan tujuan, sifat ataupun keadaannya. Yang memiliki wewenang untuk menerbitkan surat keputusan penelantaran tanah. Ketika tanah ditelantarkan dapat mengakibatkan tanah tersebut kembali ke Negara.
- 4) Syarat untuk menjadi subjek hak milik tidak terpenuhi karena adanya ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA, yang mengatur bahwa orang asing yang memiliki pasangan WNI tidak berhak mendapat waris atas hak milik yang

²⁰ Urip Santoso, *Op.cit.* hlm. 37.

²¹ *Ibid*, hlm. 40.

dimiliki pasangan kawinnya. Berlaku juga untuk WNI yang kehilangan kewarganegaraannya, maka wajib untuk melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun, dan tanah tersebut akan kembali ke Negara.

- 5) Musnahnya tanah hak milik, dapat disebabkan oleh bencana alam dan kerusakan yang mengakibatkan kebakaran rumah tinggal yang berdiri diatas hak milik.

3. Hak Pengelolaan

a. Pengertian Mengenai Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 1 angka 2 memiliki pengertian yaitu “Hak menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.” Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yaitu perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 menjelaskan pengertian mengenai HPL yaitu “Hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk melakukan perencanaan mengenai penggunaan, peruntukan tanah, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan seperti melaksanakan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah HPL kepada pihak ketiga ataupun melakukan kerja sama dengan pihak ketiga.”

Permena atau Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 menjelaskan siapa saja yang dapat diberikan HPL, yaitu :

- 1) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- 2) Badan Usaha Milik Negara;
- 3) Badan Usaha Milik Daerah;
- 4) PT Perseo;
- 5) Badan Otorita;

- 6) Badan-Badan Hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

b. Kedudukan Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan pada mulanya diperkenalkan oleh PP Nomor 8 Tahun 1953 yang mengatur mengenai penguasaan tanah-tanah Negara oleh Kementrian, daerah swantara maupun jawatan. Kemudian lahir HPL berdasarkan hak penguasaan atas tanah Negara yaitu di atur dalam Permena Nomor 9 Tahun 1965. Penguasaan terhadap tanah Negara bersifat *publicrechtelijk* yang berarti merencanakan peruntukan serta penggunaan tanah. Berubah menjadi campuran setelah menjadi HPL. Yaitu digabung dengan *privatrechtelijk* yang berarti menggunakan tanah karena ada kepentingan tugas, kemudian menyerahkan sebagian tanah kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang jangka waktunya selama 6 tahun, serta menerima uang pemasukan ganti rugi atau uang wajib tahunan.²²

Para ahli memiliki pendapat yang berbeda-beda mengenai HPL. Ada yang berpendapat bahwa HPL merupakan Hak atas tanah, dan ada yang berpendapat bahwa HPL merupakan Hak menguasai Negara atas tanah. Pendapat tersebut yaitu :

- 1) Boedi Harsono, memiliki pendapat bahwa HPL adalah hak menguasai Negara atas tanah karena hak penguasaan tidak dimasukan kedalam golongan hak atas tanah. Maria, S.W. Sumardjono dan Gde Ariyuda memiliki pendapat yang sama dengan Boedi Harsono yaitu HPL bukan merupakan Hak atas tanah karena HPL memiliki pengertian yang sangat jelas dimana HPL merupakan bagian dari hak menguasai Negara

²² Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 182.

yang (sebagian) wewenangnya dilimpahkan kepada pemegang HPL.

- 2) A.P. Parlindungan menyatakan pendapat yang berbeda dengan ketiga ahli hukum tersebut diatas yaitu HPL adalah hak atas tanah karena HPL tidak ada istilahnya sama sekali didalam UUPA serta luas HPL terdapat diluar UUPA. Effendi Parangin mendukung pendapat dari A.P. Parlindungan yaitu HPL merupakan hak atas tanah yang didaftarkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

Pendapat tersebut belum mendapatkan jawaban yang jelas mengenai kedudukan HPL yang jelas. Namun jika dilihat berdasarkan wewenang dan sifatnya yang terdapat dalam UUPA, maka HPL dapat termasuk sebagai kategori Hak atas tanah yang memiliki sifat *right to use* yaitu tidak *right of disposal* yaitu pemegang HPL hanya memiliki hak untuk menggunakan tapi tidak untuk mengalihkan apalagi membebankan hak tanggungan untuk dijadikan jaminan utang.²³

c. Terjadinya Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan dapat terjadi dengan 2 cara yaitu .²⁴

- 1) Penegasan Konversi, yaitu HPL terjadi karena konversi dari hak penguasaan atas tanah Negara. Bahwa HPL terjadi karena adanya hak penguasaan yang dijelaskan oleh UUPA dan dikonversi menjadi HPL. Konversi hak penguasaan menjadi HPL wajib didaftarkan ke BPN agar diterbitkan sertipikat HPL sebagai tanda bukti.
- 2) Pemberian hak, bahwa selain konversi, HPL dapat diperoleh dari permohonan yang berasal dari tanah

²³ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 189.

²⁴ *Ibid*, hlm. 190.

Negara. Jika tanah yang dimohonkan memiliki bangunan di atasnya, maka calon pemegang HPL berkewajiban untuk memberikan ganti rugi terhadap pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut barulah dapat didaftarkan ke BPN.

HPL terjadi pada saat dilakukannya permohonan HPL kepada BPN, bukan saat terbit Surat Keputusan Pemberian HPL oleh BPN.

d. Wewenang Hak Pengelolaan

Permena Nomor 9 Tahun 1965 menjelaskan wewenang bagi pemegang HPL yaitu :²⁵

- 1) Merencanakan penggunaan dan peruntukan tanah;
- 2) Tanah digunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas;
- 3) Menyerahkan bagian tanah kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang memiliki jangka waktu 6 tahun, namun pada perkembangannya hak nya tidak hanya terbatas pada hak pakai, namun dapat meliputi hak milik, HGB berdasarkan Permena Nomor 1 Tahun 1977 Jo. Permena atau kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998;
- 4) Menerima Uang pemasukan untuk ganti rugi ataupun uang wajib tahunan.

Boedi Harsono memiliki pernyataan bahwa pemegang HPL memang memiliki wewenang untuk menggunakan tanah bagi keperluan usahanya, namun itu bukanlah tujuan utama. Tujuan utamanya adalah untuk menyediakan tanah tersebut untuk digunakan oleh pihak lain yang memerlukan.²⁶

Pemegang HPL tidak memiliki kewenangan untuk menyewakan bagian tanah kepada pihak ketiga, jika terjadi maka akan dianggap penyalahgunaan wewenang sehingga

²⁵ Wibowo Turnady, "Tanah Hak Pengelolaan" <https://www.jurnalhukum.com/tanah-hak-pengelolaan/>. Diunduh 11 Oktober 2019

²⁶ Urip Santoso, *Op. cit.* hlm. 201.

ketika ingin sewa maka harus dari pihak lain yang memiliki hak milik yang dikenal dengan Hak Sewa untuk Bangunan.²⁷

4. Badan Pengusahaan (BP) Batam

a. Sejarah BP Batam

Batam merupakan pulau yang memiliki letak sangat strategis karena berada di jalur perdagangan tersibuk kedua yang memiliki standar internasional yaitu selat malaka. Batam juga terletak sangat dekat dengan Singapura yaitu hanya sejauh 12,5 mil laut dari Singapura dengan jangka waktu selama 45 menit.

Pulau Batam merupakan Pulau terbesar dari 329 pulau yang berada disekitar kepulauan riau yaitu dapat mencapai 415% atau 67% luas dari pada Singapura. BJ Habibie memiliki cita-cita untuk mengubah Batam menjadi Pusat Pembangunan kawasan Industri yang memiliki teknologi serta menjadi Lokomotif Pembangunan Nasional. Konsep 6 Jembatan Barelang dibuat oleh BJ Habibie agar Batam menjadi 13 % lebih besar dari Singapura.²⁸

Pulau Batam Berkembang karena adanya peran penting dari Presiden Soeharto, karena Beliau sangat memperhatikan kepada bidang industry selain memprioritaskan untuk pembangunan di bidang ekonomi, karena hal tersebut Presiden Soeharto menentukan suatu gugusan kepada pulau Batam. Tahun 1960 terjadi pemindahan ibu kota riau menjadi Pekanbaru sehingga pada saat itu juga Tanjung Pinang resmi menjadi Ibu Kota Kepulauan Riau.

²⁷ *Ibid*, hlm. 202.

²⁸ Badan Pengusahaan Batam, "Sejarah Kota Batam" <https://bpbatam.go.id/pages/read/44-sejarah>, diunduh 29 Oktober 2019.

Periode Pembangunan BP Batam dari masa ke masa yaitu :²⁹

1) Tahun 1971-1976, dipimpin oleh Ibnu Sutowo yang merupakan Direktur Utama Pertamina dan Menteri Urusan Minyak dan Gas Bumi. Pada periode ini disebut sebagai periode persiapan karena pada masa itu Batam hanyalah pulau kosong yang hampir belum ada tanda kehidupan. Batam masih berupa hutan belantara, rawa-rawa gugusan belukar yang di huni oleh sekitar 6000 nelayan yang tinggal di pesisir pantai. Pada masa ini Ibnu Sutowo menjadikan Batam sebagai daerah industri dan pusat kegiatan peralihan kapal serta membuat Batam menjadi basis logistic Pertamina. Pada masa ini lahir Kepres Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang menetapkan bahwa Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam merupakan penguasa yang memiliki tanggung jawab atas pertumbuhan pulau Batam. Proyek besar yang dibangun Ibnu Sutowo adalah :

- a) Pengembangan Batam menjadi Daerah Industri;
- b) Terbit Kepres Nomor 74 Tahun 1971 yaitu tanda lahirnya Otorita Batam yang menjadi hari peringatan ulang tahun sejak 2008;
- c) Master Plan BP Batam pada tahun 1972 yang memiliki konsep Kawasan Perdagangan Bebas;
- d) Lokasi mengenai infrastruktur Pelabuhan sudah ada ketetapan;
- e) Pembangunan terhadap Bandara yang pada awalnya ditempatkan di Tanjung Uncang namun

²⁹ Badan Pengusahaan Batam, "Sejarah Kota Batam" <https://bpbatam.go.id/pages/read/44-sejarah>, diunduh 29 Oktober 2019.

dipindahkan ke Batu Besar karena disesuaikan dengan aturan penerbangan Internasional;

- f) Pelabuhan Laut yang telah dimunculkan yaitu di daerah Batu Ampar serta Sekupang;
- g) Waduk di daerah Sungai Harapan, Baloi serta Nongsa;
- h) Pembangunan jalan, listrik, Perumahan serta Telekomunikasi

2) Tahun 1976-1978, dipimpin oleh JB Sumarlin yang merupakan Wakil Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bapennas) dan Ketua Operasi Tertib (Opstib) dan ditugaskan oleh Presiden Soeharto untuk menjadi Ketua Otorita Batam yang kedua. Pada masa ini disebut sebagai periode Konsolidasi, dimana ia berperan untuk merubah Batam menjadi kawasan berikat *Bonded Ware House*, pada masa ini JB Sumarlin membangun waduk yang kedua di sei baloi dan nongsa. Pada masa ini ada 9 perusahaan asing yang berinvestasi di Batam, kemudian pembangunan Batam yang menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sehingga tidak lagi menggunakan dana dari Pertamina. J.B Sumarlin memiliki peran dalam Periode Konsolidasi yaitu :

- a) Menginventarisir Kendala serta kelanjutan proyek;
- b) Adanya pelimpahan wewenang pengelolaan Pelabuhan Laut kepada Otorita Batam dari Departemen Perhubungan.

3) Tahun 1978-1998 yang dipimpin oleh BJ Habibie yang merupakan Menteri Riset dan Teknologi, pada masa ini disebut sebagai periode penanaman modal serta pembangunan prasarana karena pada masa ini Pulau Batam berkembang sangat pesat. Habibie merubah

Batam menjadi daerah Industri yang memiliki teknologi tinggi, alih kapal, pariwisata dan perdagangan. Pada masa ini penerimaan UWT dimanfaatkan sangat luas sebagai modal untuk Otorita Batam dalam pembangunan dan penyediaan Infrastruktur dasar. Batam telah diberikan Hak untuk mengelola lahan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 untuk tujuan perencanaan, peruntukan serta penggunaannya dapat sesuai dengan tugas Otorita Batam untuk membangun Pulau Batam. BJ Habibie mengusulkan untuk dibentuknya Pemerintah Kota Batam untuk membantu BP Batam dalam bidang Administrasi sehingga dikeluarkan Kepres Nomor 7 Tahun 1984. Pada masa ini juga dibangun jembatan yang dihubungkan dengan pulau pulau lainnya yang berdekatan untuk menambah luas daratan pulau Batam yaitu ada 6 jembatan yang disebut jembatan Bareleng. Teori yang dikembangkan oleh BJ Habibie, sama seperti teori Benelux yang ada di Eropa yaitu Belgia, Netherlands, Luxemburg, yang menjadi SIJORI yaitu Singapura, Johor, dan Riau. Bahwa pada saat itu Soeharto mengatakan Batam memiliki nilai yang strategis, jika kita tidak memanfaatkannya, artinya sama saja kita tidak bersyukur apa yang telah Tuhan berikan. BJ Habibie, memiliki gaya yang khas dalam menganut suatu prinsip yaitu belajar dan menguasai teori serta keterampilan berdasarkan spesialisasi, hal ini lah yang di terapkan pada saat pembangunan terhadap jembatan Bareleng. Konsep Pengembangan yang ada pada era BJ Habibie adalah :

- a) Pengusulan untuk diadakannya Pemerintah Daerah untuk mengurus masalah administrasi kependudukan di Kota Batam;
- b) Diresmikannya kotamadya administrative pada tahun 1983 berdasarkan PP Nomor 34 Tahun 1983;
- c) Diterbitkannya Kepres Nomor 7 Tahun 1984 mengenai kerjasama antara Otorita Batam dengan Pemerintah Kotamadya Batam;
- d) Walikota pertama adalah Ir. H. Raja Usman Draman, yang kedua adalah Drs. R. A. Aziz. Adanya administrasi tersebut tidak memberi pengertian bahwa ada negara didalam negara, pembentukan tersebut hanya untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat serta membantu Otorita Batam demi kelancaran Pembangunan;
- e) Terbitnya UWT agar dapat dimanfaatkan seluas-luasnya sebagai modal untuk pembangunan di bidang Infrastruktur serta menarik perhatian Investor sebanyak-banyaknya;
- f) Konstruksi Jembatan Bareleng yaitu :
 - (1) Jembatan pertama disebut Teungku Fisabilillah yaitu jembatan yang menghubungkan Pulau Batam dengan Pulau Tonton yang memiliki tipe *Cable Stayed*, yang memiliki bentang terpanjang di Indonesia;
 - (2) Jembatan kedua yang disebut Nara Singa II, yang menghubungkan Pulau Batam dengan Pulau Nipah;
 - (3) Jembatan ketiga adalah jembatan Raja Ali Haji yaitu jembatan yang menghubungkan Pulau Nipah dengan Pulau Setokok;

- (4) Jembatan keempat adalah Jembatan Sultan Zainal Abidin yang menghubungkan pulau setokok dengan pulau rempang yang merupakan jembatan terpanjang kedua di Indonesia;
- (5) Jembatan kelima adalah jembatan yang diberi nama Tuanku Tambusai yaitu menghubungkan pulau Rempang dengan pulau Galang serta memiliki tipe *arch bidge*;
- (6) Jembatan keenam adalah jembatan Raja Kecil yang menghubungkan pulau Galang dengan Pulau Galang Baru.
- 4) Tahun 1998, dilanjutkan oleh adiknya BJ Habibie yaitu J.E Habibie yang pada periode ini disebut periode lanjutan karena BJ Habibie melepas jabatannya karena dipilih oleh MPR RI menjadi Wakil Presiden ke 7 dan tidak lama J.E Habibie mengundurkan diri saat BJ Habibie menjadi presiden ke 3. Pengunduran diri tersebut bertujuan untuk menghindari isu KKN (Korupsi, Kolusi dan Nepotisme). Walaupun hanya sebentar menjabat, JE Habibie memiliki prestasi untuk pemberantasan KKN, wacana pemindahan Kantor utama Otorita, restrukturisasi Organisasi serta reformasi tambang terhadap pasir laut.
- 5) Tahun 1998-2005, dipimpin oleh Ismeth Abdullah. Masa ini disebut periode pengembangan mengenai prasarana dan sarana serta penanaman modal secara lanjutan dengan menimbulkan perhatian lebih besar pada kesejahteraan rakyat dan perbaikan iklim mengenai investasi. Pada masa ini prestasi yang dibangun adalah :

- a) Penerapan terhadap impor mobil yang memiliki sistem *one in one out* ;
 - b) pembinaan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah ;
 - c) Pengembangan investasi ;
 - d) pembangunan fasilitas sosial ;
 - e) pengembangan Batam *Intelligent Island*, serta ;
 - f) upaya pembentukan *Free Trade Zone*.
- 6) Tahun 2005-2016, dipimpin oleh Mustofa Widjaja yang pada masa ini disebut sebagai periode Pengembangan Batam. Pada masa ini terbentuk PP Nomor 5 Tahun 2011 yang berhasil untuk merubah Otorita menjadi BP Batam dan membuat masyarakat sadar akan pentingnya keberadaan BP Batam. Prestasi yang telah dihasilkan adalah :
- a) terbentuknya Undang-Undang Free Trade Zone Nomor 44 Tahun 2007;
 - b) terbentuknya perpustakaan BP Batam;
 - c) dilakukannya pemetaan jalan pembangunan Batam 2011 hingga 2015;
 - d) Terbentuknya dewan kawasan;
 - e) Perubahan Otorita Batam menjadi BP Batam;
 - f) Terwujudnya E-Government;
 - g) Upaya Batam sebagai Transshipment.
- 7) Tahun 2016-2017 yang dipimpin oleh Hatanto Reksodipoetro. Pada masa ini disebut sebagai periode Peningkatan untuk Kinerja Kawasan Perdagangan Bebas serta Pelabuhan Bebas Batam dengan kinerja kerja yang nyata untuk menuju kawasan yang berstandar Internasional. Hatanto Reksodipoetro membuktikan semangat perubahan yaitu dari dibentuknya sistem manual menjadi sistem online.

- 8) Tahun 2017-2019 yang dipimpin oleh Dr. Ir. Lukita Dinarsyah Tuwo, M.A
- 9) Setelah itu BP Batam di pimpin oleh Bapak Edy Putra
- 10) Setelah Bapak Edy Putra, hingga saat ini BP Batam di Pimpin oleh Bapak Wali Kota Batam yaitu Muhammad Rudy

5. Uang Wajib Tahunan (UWT)

Tanah di Kota Batam seluruhnya berada diatas HPL yang dikuasai oleh BP Batam. Mendirikan bangunan atau memiliki tanah di Kota Batam memiliki batasan waktu dan diharuskan untuk membayar UWT bagi sertipikat HGB. UWT memiliki pengertian bahwa uang sewa tanah yang harus dibayarkan oleh pemohon alokasi pertanahan kepada BP Batam. UWT ada untuk sebagai dana pembangunan infrastruktur dan fasilitas masyarakat untuk mencapai cita-cita kota Batam.³⁰

UWT atas alokasi lahan memiliki jangka waktu pertama adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun serta di perbaharui selama 30 tahun. Peraturan tentang penyelenggaraan alokasi lahan diatur oleh Perka BP Batam Nomor 27 Tahun 2017 serta tarif UWT terdapat pada Perka BP Batam Nomor 9 Tahun 2017.³¹

Syarat yang diperlukan untuk melakukan perpanjangan UWT adalah harus adanya fotokopi bukti bayar lunas UWT 30 tahun pertama, Gambar Penetapan Lokasi, Fotokopi Surat Perjanjian (SPJ), Surat Keputusan (SKEP), Izin Peralihan serta Fatur Pelunasan Peralihan dan data-data diri terkait.³²

³⁰ Wawancara kepada Badan Pengusahaan Batam, tanggal 20 Februari 2020

³¹ *Ibid.*

³² Wawancara kepada Badan Pengusahaan Batam, tanggal 20 Februari 2020.

6. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

a. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintahan Non Kementrian di Indonesia yang memiliki tugas untuk melaksanakan pemerintahan di bidang pertanahan. BPN dibentuk oleh Kepres Nomor 26 Tahun 1988 yang memiliki kedudukan dibawah serta bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

b. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 mengatur tentang tugas tugas dari BPN yaitu :³³

- 1) Menyusun dan menetapkan kebijakan dibidang pertanahan;
- 2) Melakukan perumusan serta pelaksanaan kebijakan dibidang pengukuran, survei dan pemetaan;
- 3) Melakukan perumusan dan melaksanakan kebijakan dibidang penetapan hak tanah, pemberdayaan masyarakat serta pendaftaran tanah;
- 4) Melakukan perumusan dan melaksanakan kebijakan dibidang penataan, pengendalian kebijakan pertanahan serta pengaturan;
- 5) Melakukan perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengadaan tanah;
- 6) Melakukan pelaksanaan serta perumusan di bidang pengendalian serta penanganan sengketa maupun perkara pertanahan;
- 7) Melakukan pengawasan terhadap tugas di lingkungan BPN;
- 8) Pemberian dukungan, pelaksanaan koordinasi, pembinaan dilingkungan BPN;
- 9) Mengelola data informasi lahan di bidang pertanahan;

³³ Indonesia, Peraturan Presiden, *Badan Pertanahan Nasional*, Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015, Ps. 3.

- 10) Melakukan penelitian di bidang pertanahan;
- 11) Mengembangkan sumber daya manusia dibidang pertanahan.

C. Landasan Yuridis

Peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai dasar hukum Penulis dalam membuat laporan skripsi ini antara lain :

1. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
3. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.
4. Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
5. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam.