BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

Definisi hak atas tanah adalah seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.[1]

B. Hak Pengelolaan

1. Pengertian Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang tidak sama sekali ada istilah dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan khusus hak ini demikian pula luasnya terdapat di luar ketentuan dari Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.[2] Hak Pengelolaan lahir dan berkembang sesuai dengan terjadinya perkembangan suatu daerah. Suatu kenyataan yang tidak dapat dipungkiri bahwa banyak perkantoran yang terdapat di kota-kota besar mempergunakan tanah dengan Hak Pengelolaan.[3]

[1]Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, cet.1, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011)

[2] AP Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, cet. 2, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 1.

[3]Supriadi, *Hukum Agraria*, cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 148.

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam
Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

Menurut Effendi Perangin, nama Hak Pengelolaan berasal dari bahas Belanda *beheersrecht* yang diterjemahkan dengan hak penguasaan. Hak penguasan ini dimiliki oleh instansi pemerintah, jawatan atau departemen.[4]

Menurut A.P Parlindungan, cikal bakal Hak Pengelolaan lahan sangat unik. Semulah istilahnya diambil dari bahasa belanda yaitu *beheersrecht*, yang diterjemahkan menjadi hak penguasaan. Hak penguasaan dimaksud adalah hak penguasaan atas tanah-tanah Negara.[5]

Menurut R. Atang Ranoemiharjda, Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang diberikan atas tanah yang dikuasai oleh Negara dan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum pemerintah atau pemerinta daerah baik untuk dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.[6]

Menurut Boedi Harsono, bahwa Hak Pengelolaan pada hakikatnya bukan hak atas tanah, melainkan merupakan "gempilan" hak menguasai dari Negara. Pemegang Hak Pengelolaan mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki bagi keperluan

[4] Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, cet. 3, (Jakarta: CV. Rajawali, 1991), hlm. 229.

[5] Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus, *Seputar Hak Pengelolaan*, (Yogyakarta: STPN Press, 2011), hlm. 29.

[6] R. Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria Di Indonesia, Aspek-Aspek Dalam Pelaksanaan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Perundang Lainnya Di Bidang Agraria Di Indonesia*, (Bandung: Tarsito, 2014), hlm. 16.

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam
Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

usahanya tetapi itu bukan tujuan pemberian hak itu kepadanya. Tujuan utamanya adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan.[7]

Menurut Maria S.W. Sumardjono, Hak Pengelolaan merupakan "bagian" dari hak menguasai dari Negara yang (sebagian) kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Oleh karena itu, Hak Pengelolaan merupakan fungsi/kewenangan public sebagimana hak menguasai dari Negara dan tidak tepat untuk disamakan dengan "hak" sebagimana diatur dalam pasal 16 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria karena hak atas tanah hanya menyangkut aspek keperdataan. [8]

Adanya Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional tidak disebut dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, secara implisit pengertian itu diturunkan dari Pasal 2 ayat (4) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menentukan sebagai berikut:

> "Hak menguasai Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah".

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa hak menguasai Negara dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada pihak lain, dalam hal ini

[7] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasinal Edisi 2007*, cet. 12, (Jakarta: Djembatan, 2007), hlm. 280.

[8] Maria S.W Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, cet. 2, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008), hlm. 202.

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat sepanjang diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Istilah pengelolaan lebih lanjut disebutkan di dalam Penjelasan Umum II angka 2 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menentukan bahwa:

> "Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing."

Cikal bakal Hak Pengelolaan telah ada semenjak sebelum berlakunya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Hak Penguasaan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara yang kemudian oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijaksanaan Selanjutnya, dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.[9]

Berdasarkan ketentuan konversi yang diatur tersebut maka baru tercipta istilah Hak Pengelolaan.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, menentukan bahwa:

[9]Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.113.

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

"Jika tanah Negara sebagai dimaksud dalam pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut di atas dikonversi mendjadi Hak Pengelolaan sebagai dimaksud daiam pasal 5 dan 6, jang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan."

Kemudian, penegasan tentang Hak Pengelolaan tercantum dalam Pasal 5 yang menentukan bahwa:

"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 dengan Hak Pengelolaan."

Pengertian Hak Pengelolaan ini kemudian dipertegas kembali dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. Pasal 1 menentukan bahwa yang dimaksud dengan "Hak Pengelolaan" dalam peraturan ini:

"Hak Pengelolaan yang berisi wewenang untuk:

a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelasanaan 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 berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku."

Pengertian Hak Pengelolaan, lebih lanjut tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 jis Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Pasal 1 angka 4 Peraturan

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menetukan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Bertitik tolak dari ketentuan di atas dapat dirumuskan pengertian Hak Pengelolaan sebagai suatu hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah yang merupakan pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada suatu lembaga pemerintah atau pemerintah daerah, badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah untuk:

a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelasanaan 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 berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.[10]

Jadi dapat disimpulkan bawa pengertian Hak Pengelolaan dari penjelasan dan uraian di atas yaitu Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari Negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Dengan meilhat dari penjabaran

[10] Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, cet. 1, (Jakarta: Rhineka Cipta, 1995), hlm. 57.

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

di atas, menurut penulis Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, karena Hak Pengelolaan itu hanyalah sebagian dari hak menguasai Negara yang pelaksanaan kewenangannya diberikan kepada pemegang Hak Pengelolaan.

2. Subjek Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan tidak dapat diberikan kepeda perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing. Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan hukum tertentu. Adapun yang dapat menjadi subjek Hak Pengelolaan pada awalnya hanya Departemen, Jawatan dan Daerah Swatantra seperti halnya yang telah diatur dalam penjelasan umum angka II nomor 2 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, yang menentukan bahwa:

> "Tanah-tanah Negara yang oleh suatu departemen, direktorat dan daerah swatantra selain digunakan oleh instansi-instansi itu sendiri-sendiri, juga dimaksudkan untuk diberikan dengan suatu hak pada pihak ketiga maka oleh Menteri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan dengan Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan diberikan kepada Departemen, Direktorat dan Daerah Swatantra"

Perkembangan selanjutnya tentang subjek Hak Pengelolaan dapat diketahui dalam Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang dimana dinyatakan bahwa yang dapat sebagai subjek Hak Pengelolaan adalah:

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 yang ditunjuk Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 di atas bahwa,

> "Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada pihak lain. Pemberian kepada pihak lain tersebut dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk dan atau oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan".

Pihak-pihak yang dapat menjadi subjek atau pemegang Hak Pengelolaan dikemukakan oleh Eman Ramelan yaitu subjek pemegang Hak Pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum pemerintah baik yang bergerak dalam pelayanan publik (pemerintah) atau yang bergerak dalam bidang bisnis, seperti Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, PT Persero, badan hukum swasta tidak dapat mendapatkan peluang untuk berperan sebagai subjek atau pemegang Hak Pengelolaan.[11]

Sependapat dengan Eman Ramelan, Sri Hajati menyatakan bahwa Hak Pengelolaan tidak dapat diberikan kepada individu atau perseorangan, badan hukum swasta, badan hukum pemerintah yang

[11] Urip Santoso, *opcit*, hlm. 124.

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

tugas pokok dan fungsinya tidak berhubungan dengan pengelolaan tanah.

Hak Pengelolaan tidak dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing. Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan hukum tertentu. Badan-badan hukum yang tidak dapat mempunyai Hak Pengelolaan adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan keagamaan, badan sosial, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 menetapkan bahwa tidak setiap badan hukum pemerintah dapat diberikan Hak Pengelolaan, hanya badan hukum yang mempunyai tugas dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah yang dapat diberikan Hak Pengelolaan. Oleh sebab itu, berdasarkan penjabaran di atas dapat disimpulkan bahwa Perseroan Terbatasdalam hal ini *developer* tidak dapat mempunyai Hak Pengelolaan karena tidak memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut.

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan selanjutnya diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 7, yang menentukan bahwa:

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 menentukan bahwa :

> ”Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.”

Kemudian dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 ditentukan yaitu:

> ”Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah untuk pembangunan, dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.”

Maksud dari pasal 2 tersebut adalah bagian tanah Hak Pengelolaan melalui usulan Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk pembangunan wilayah pemukiman sesuai dengan rencana peruntukkan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Selanjutnya berdasarkan pasal 7 tersebut Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang akan diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga atas usulan Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala

UIB Repository (c) 2016

Daerah dapat diberikan khusus dalam hal pembangunan dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

3. Objek Hak Pengelolaan

Menurut Ramli Zein, bahwa dengan berpedoman pada pasal 2 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka objek dari Hak Pengelolaan seperti juga hak-hak atas tanah lainnya adalah tanah yang dikuasai oleh Negara.[12]

Secara eksplisit objek Hak Pengelolaan dapat disimak dalam Penjelasan Umum angka 2 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan dapat disimpulkan bawa objek Hak Pengelolaan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Apabila ditelusuri sejarah Hak Pengelolaan yang berasal dari Hak Penguasaan Tanah Negara yang diatur dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 8 Tahun 1953 bahwa tanah Negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara.[13]

Berdasarkan perkembangan pengaturan Hak Pengelolaan di atas, dapat diketahui bahwa Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan di atas tanah Negara. Oleh karena itu, jika di atas tanah yang akan diberikan Hak Pengelolaan masih ada hak-hak atas tanah yang lain (seperti Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, "hak garap"), wajib terlebih dahulu dibebaskan oleh calon pemegang Hak Pengelolaan, tentu dengan

[12] *Ibid*, hlm. 63
[13] *Ibid*

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

membayar ganti kerugian atas tanah hak atau tanah "hak garap" tersebut. Tegasnya, sebelum diberikan Hak Pengelolaan kepada subjek hukum tertentu, harus dipastikan bahwa di atas tanah yang akan diberikan Hak Pengelolaan tersebut harus dalam keadaan *clear and clean*, tidak boleh ada hak atau kepentigan pihak lain di atas tanah yang diberikan Hak Pengelolaan tersebut.[14]

4. Wewenang Pemegang Hak Pengelolaan

Peraturan mengenai wewenang pada Hak Pengelolaan telah diatur dalam beberapa peraturan. Namun kenyataannya terdapat perbedaaan perumusan tentang wewenang yang timbul pada Hak Pengelolaan itu pada peraturan-peraturan tersebut.

Dengan telah diundangkannya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka Hak Pengelolaan ini untuk pertama kali disebut dan diatur dalam pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1965. Sehubungan dengan isi wewenang Hak Pengelolaan, menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1965, Pasal 6 ayat (1) yang menentukan bahwa "merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya; menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut; yang

[14] Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus, *opcit*, hlm. 44.

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

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 berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanahsesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku."

Wewenang pemegang Hak Pengelolaan ini, kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, Pasal 1 ayat (1), pemegang Hak Pengelolaan mempunyai kewenangan 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 berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat diketahui bahwa pemegang Hak Pengelolaan selain berwenang untuk menggunakan tanah Hak Pengelolaan itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya, ia berwenang pula untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan itu kepada pihak ketiga dengan persyaratan-persyaratan tertentu, baik mengenai peruntukan, penggunaan maupun mengenai jangka waktu dan keuangannya, dengen ketentuan bahwa pemberian

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang dan sesuai dengan perturan perundangan yang berlaku.

Khusus untuk Pulau Batam ditinjau dari ketentuan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 maka pada Pasal 4, tugas dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam adalah sebagai berikut:

"a. Mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai suatu daerah industry
b. Mengembangkan dan mengendalikan kegiatan-kegiatan dan pengalihkapalan (*transhipment*) di Pulau Batam;
c. Merencanakan kebutuhan prasarana dan pengusaan instalasi-instalasi prasarana dan fasilitas lainnya;
d. Menampung dan meneliti permohonan izin usaha-usaha yang diajukan oleh para pengusaha serta mengajukannya kepada instansi-instansi yang bersangkutan;
e. Menjamin agar tata cara perizinan dan pemberian jasa-jasa yang diperlukan dalam mendirikan dan menjalankan usaha di Pulau Batam dapat berjalan lancar dan tertib, segala sesuatunya untuk dapat menumbuhkan minat para pengusaha menanamkan modalnya di Pulau Batam tersebut."

Pasal 6 ayat (2) huruf a Keputusan Presiden Nomot 41 Tahun 1973 menyebutkan bahwa "seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daereah Industri Pulau Batam".

Pasal 6 ayat (2) huruf b Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:

" a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;

UIB Repository (c) 2016

c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai dengan pasal 43 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan".

Dengan kewenangan yang diberikan tersebut maka Otorita Batam yang ditunjuk sebagai pemegang Hak Pengelolaan berhak untuk menggunakan dan memanfaatkan sepenuhnya tanah tersebut dalam rangka melaksanakan sebagaian wewenang hak menguasai Negara atas tanah yag harus dilaksankan demi kemakmuran rakyat.

Pemegang Hak Pengelolaan mempunyai keleluasaan untuk mengatur penggunaan tanah seperti membangun kantor sendiri berkaitan bidang pekerjaan. Otorita Batam dalam hal ini juga berwenang mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga, menyerahkan penguasaan sebagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan menerima uang pemasukan dan Uang Wajib Tahunan Otorita yang timbul sehubungan penyerahan tanah tersebut kepada pihak ketiga.

1. Terjadinya Hak Pengelolaan

a. Konversi

Menurut A.P Parlindungan, yang dimaksud dengan konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama yaitu hak-hak atas tanah menurut BW dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat

UIB Repository (c) 2016

untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.[15]

Berkaitan dengan perolehan Hak Pengelolaan melalui konversi, Boedi Harsono menyatakan bahwa menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, Hak Pengelolaan yang pertama-tama ada pada waktu mulai berlakunya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah yang berasal dari konversi hak penguasaan atau hak *beheer*, yaitu yang tanahnya selain digunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga. Hak Pengelolaan yang berasal dari konversi tersebut berlangsung selama tanahnya digunakan untuk keperluan itu.[16]

Melalui ketentuan konversi, Hak Penguasaan atas tanah Negara yang dipunyai oleh departemen, direkrorat atau daerah swatantra diubah haknya menjadi Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan ini lahir setelah Hak Penguasaan atas tanah Negara didaftarkan dan telah diterbitkan sertipikat Hak Pengelolaan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.[17]

b. Pemberian Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasioanl Nomor 9 Tahun 1999, yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah

[15] Urip Santoso, *opcit*, hlm. 125.
[16] *Ibid.*, hlm. 126.
[17] *Ibid.*

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

"penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan. Dalam pemberian hak atas tanah ini, Hak Pengelolaan yang lahir tersebut dari tanah Negara yang dimohonkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan".[18]

2. Pendaftaran Hak Pengelolaan

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tersebut menyatakan bahwa selain Hak Milik, Hak Guna Bangunan maka harus pula didaftarkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961:

"a. Semua Hak Pakai, termasuk yang diperoleh Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swatantra sebagai dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun1965;
b. Semua Hak Pengelolaan sebagai dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965."

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 dapat diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Penyerahan penggunaaan tanah Hak Pengelolaan wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis anatar pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga yang bersangkutan. Jika di atas Hak Pengelolaan akan diberikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang akan dituangkan dalam perjanjian kelak maka tanah Hak Pengelolaan tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu, oleh karena

[18] *Ibid.*

tanggal pendaftaran itu merupakan saat lahir atau terjadinya Hak Pengelolaan.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Pengelolaan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan ketentuan pelaksana dari pasal 19 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berdasarkan peraturan tersebut, Hak Pengelolaan merupakan salah satu objek pendaftaran tanah yang diatur dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tersebut maka Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, namun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tersebut tidak mengatur tentang bagaimana permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian tanah Hak Pengelolaan, sehingga dengan demikian walaupun Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi, namum dapat dijadikan pedoman.

3. Peralihan dan Pembebanan Hak Pengelolaan

a. Peralihan Hak Pengelolaan

Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagaimana tugas pembantuan, bukan otonomi. Konsekuensi logisnya, Hak Pengelolaan pun tidak bisa dipindahkan kepada pihak lain kecuali hak-hak atas tanah yang lahir dari Hak Pengelolaan tersebut.[19]

Maria SW Sumardjono menegaskan bahwa tanah HPL tidak dapat diperjual belikan/dialihkan tetapi dapat dilepaskan (kembali kepada Negara) untuk kemudian diberikan kepada pihak lain dengan sesuatu hak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penegasan 'pelepasan hak' sesuai pranata hukum peralihan Hak Pengelolaan ada sikap konsisten pada karakter public dari Hak Pengelolaan yang pada hakikatnya tidak bisa dipindahkan.[20]

b. Pembebanan Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan dapat dibebani dengan hak atas tanah, hal tersebut diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, yang menentukan bahwa:

> "Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pernerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan."

[19] Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus, *opcit*, hlm. 53.
[20] *Ibid*.

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

Berdasarkan pasal tersebut bahwa di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diserahkan kapada pihak ketiga dan diberikan hak atas tanah lainnya, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Hak Pengelolaan lahir setelah pendaftarannya maka seyogyanya pembebanan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan baru bisa dilakukan setelah Hak Pengelolaan itu didaftarkan. Hubungan subjek Hak Pengelolaan dengan Hak Pengelolaan itu sendiri tidak menjadi hapus dengan didaftarkan hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga.

Hak Pengelolaan harus didaftarkan dan kepeda pemegang haknya diberikan sertipikat sebagi tanda bukti haknya. Hak Pengelolaan itu merupakan gempilan dari hak menguasai dari Negara maka ia tidak dapat dipindah tangankan sehingga Hak Pengelolaan tidak memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan hutang. Oleh karena itu, Hak Pengelolaan bukan merupakan objek Hak Tanggungan, akan tetapi hak atas tanah yang diberikan di atas Hak Pengelolaan dapat dijadikan sebagai jaminan dengan Hak Tanggungan.

Hak Pengelolaan dapat dibebankan dengan hak atas tanah tetapi tidak dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan karena Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah dan bukan

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

objek dari Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menetukan bahwa:

> "Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tangunggan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan".

Hak atas tanah yang dibebankan di atas Hak Pengelolaanlah yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan. Pembeban hak atas tanah dengan Hak Tanggungan yang berada di atas Hak Pengelolaan memiliki konsekuensi yakni adanya kemungkinan beralihnya hak atas tanah tersebut kepada pihak lain dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan. Dalam pembebanan hak atas tanah dengan Hak Tanggungan yang dibebankan di atas Hak Pengelolaan yang dijaminkan adalah sertipikat hak atas tanah tersebut bukan sertipikat Hak Pengelolaan.

4. Hapusnya Hak Pengelolaan

Secara teoritis, Hak Pengelolaan tidak akan pernah hapus selama subjek Hak Pengelolaan masih ada. Sebagaimana diketahui bahwa Hak Pengelolaan adalah gempilan dari Hak Menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada instansi tertentu. Selama instansi tersebut masih konsisten melaksanakan tugas pemerintahannya dan tugas untuk memberikan bagian-bagian Hak

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

Pengelolaannnya bagi pihak ketiga maka Hak Pengelolaan masih tetap eksis. [21]

Sedangkan hak-hak yang timbul dari Hak Pengelolaan dapat diberikan untuk jangka waktu:

a. Hak Milik diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas;
b. Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun;
c. Hak Pakai untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai (pihak ketiga) setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini Otorita Batam.

C. Dasar Hukum Dari Hak-hak Atas Tanah

Dasar-dasar hukum tentang pengaturan hak-hak atas tanah di Indonesia antara lain:

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;

[21] *Ibid*, hlm. 64.

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

2. Undang-UndangRepublik Indonesia Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Penindakan Hak atas Tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1125);
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-peraturan dan Tindakan-tindakan Mengenai Tanah-tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1126);
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 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;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun1996;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
15. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam;
16. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1992 Tentang Penambahan Lingkungan Wilayah Kerja Daerah Industri Pulau Batam Dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat;

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

17. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2005 Tentang Perubahan kelima atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam;
18. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya;
20. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam;
21. Keputusan Menteri Agraria/Ka. Badan Pertanahan Nasional Nomor 9-VIII-1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang, dan Pulau Pulau lain di sekitarnya;
22. Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka. Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;
23. Keputusan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Bintan, Karimun Nomor 01/DK-BBK/III/2009 Tentang Struktur Organisasi Badan Pengusahaan Batam;
24. Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Perubahan Atas

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Perubahan Atas Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

25. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 045/UM-KPTS/IV/1991 tentang Ketentuan Pengelolaan Tanah serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
26. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 20/KPTS/KA/L/VII/2007 Tentang Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Lahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
27. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam Nomor 67 Tahun 2010 Tentang Pendelegasian Sebagian Wewenang Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada Anggota 1/Deputi Bidang Pelayanan Dan Promosi, Direktur Pengelolaan Lahan, Dan Kasubdit Di Direktorat Pengelolaan Lahan;
28. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam Nomor 231 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam Nomr 67 Tahun 2012 Tentang Pendelegasian Sebagian

UIB Repository (c) 2016

Wewenang Kepala Badan Pengusahaan Batam Kepada Anggota 1/Deputi Bidang Pelayanan Dan Promosi, Direktur Pengelolaan Lahan dan Kasubdit Di Direktorat Pengelolaan Lahan;

29. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam Nomor 85 Tahun 2010 Tentang Penetapan Perpanjangan Waktu Alokasi Lahan Dan Tarif Perpanjangan Uang Wajib Tahunan Otorita Untuk Jangka Waktu 20 Tahun Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Kepada Pihak Ketiga;
30. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;
31. Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Nomor 03 Tahun 2011 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdaganga Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor3 Tahun 2008 Tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.

D. Macam-macam Hak Atas Tanah

Dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak–hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari:
   a. Hak Milik;
   b. Hak Guna Usaha;

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

c. Hak Guna Bangunan;

d. Hak Pakai;

e. Hak Sewa Tanah Bangunan;

f. Hak Pengelolaan.

2. Hak atas tanah yang bersifat sementara, terdiri dari:

a. Hak Gadai;

b. Hak Usaha Bagi Hasil;

c. Hak Menumpang;

d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

E. Badan Pengusahaan Kawasan Kota Batam

Kota Batam merupakan salah satu kota/kabupaten berkembang di Indonesia. Kota Batam memiliki karakteristik tersendir dibandingkan dengan Kota/Kabupaten yang lain yakni dengan adanya Hak Pengelolaan Lahan yang dimana badan yang berwenang terhadap hak ini adalah Badan Pengusahaan Kawasan Kota Batam yang dikenal dengan Badan Pengusahaan Batam yang dahulunya bernama Otorita Pengembanagn Daerah Industri Pulau Batam atau Otorita Batam. [22]

1. Landasan hukum

Pada awalnya pengelolaan Kota Batam berada di bawah kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industir Pulau Batam yang dikenal dengan Otorita Batam, akan tetapi dalam

[22] Singgih Utomo, "SejarahSingkat Batam", https://www.academia.edu/8164733/Sejarah_Singkat_BATAM, diunduh Juni 2016.

UIB Repository (c) 2016

perkembangannya Otorita Batam berubah menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam yang dikenal dengan BP Batam. Adanya Badan Pengusahaan Batam sebagai suatu badan otorita di pulau batam tidak lepas dari beberapa dasar hukum yang menjadi landasan berdiri dan adanya Badan Pengusahaan Batam. Adapun landasan hukum Badan Pengusahaan Batam tersebut yaitu:[23]

a. Keputusan Presiden Nomor 74 Tahun 1971 tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam;
b. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;
c. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1971 tentang Penunjukan Dan Pemanfaatan Beberapa Wilayah Usaha Bonded Warehouse Di Daerah Pulau Batam;
d. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam;
e. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1978 tentang Penetapan Seluruh Daerah Indsutri Pulau Batam Sebagai Wilayah Usaha Bonded Warehouse;
f. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1983 tentang Pembentukan Kotamadya Batam Di Wilayah Provinsi Daerah Tingkat I Riau;

[23] *Ibid.*

UIB Repository (c) 2016

g. Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1984 tentang Hubungan Kerja Antara Kotamadya Batam Dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;

h. Keputusan Presiden Nomor 56 Tahun 1984 tentang Penambahan Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam Dan Penetapannya Sebagai Wilayah Bonded Warehouse;

i. Keputusan Presiden Nomor 28 Tahun 1992 tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam Dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat;

j. Surat Keputusan Ketua Badan Pertanahan Nasional Nomor 9-VIII-1993 tentang Pengelolaan Dan Pengurusan Tanah Di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang Dan Pulau-Pulau Sekitarnya;

k. Keputusan Presiden Nomor 94 Tahun 1998 tentang Penyempurnaan Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam;

12) Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam;

l. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4053) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4775);

m. Keputusan Bersama Walikota Batam dan Ka. Otorita Batam Nomor 05/SKB/HK/VI/2000 tentang Pembentukan Dan Susunan Tim Perancang Draft Peraturan Pemerintah Tentang Pengaturan Hubungan Kerja Pemerintah Kota Batam Dengan Badan Otorita Batam;

n. Keputusan Presiden Nomor 113 Tahun 2000 tentang Perubahan Keempat Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;

o. Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;

p. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4757);

q. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007;

r. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Keuangan Pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5196);

s. Keputusan Presiden Nomor 9 Tahun 2008 tentang Dewan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;

t. Keputusan Presiden Nomor 30 Tahun 2008 tentang Dewan Nasional Kawasan Perdagangan Bebas;

u. Peraturan Ketua Badan Pengusahaan Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Peraturan Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana diubah beberapakali terakhir dengan Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

v. Surat Keputusan Ketua Badan Pengusahaan Batam Nomor Kpts/6/DK/IX/2008 tentang Penetapan Personel Badan

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sebagimana telah diubah beberapakali terakhir dengan Keputusan Ketua Dewan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor Kpts/19/DK-BTM/X/2010 tentang Penetapan Personil Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

2. Sejarah

Batam dikembangkan sejak awal tahun 1970-an sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Kemudian berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam atau lebih dikenal dengan Otorita Batam.[24]

Pengembangan Pulau Batam dilaksanakan dalam beberapa periode yang setiap periode dikeluarkan Surat Keputusan Presiden atau Menteri maupun Direktur Jendral. [25]

Dalam rangka menjalankan visi dan msi untuk mengembangkan Kota Batam, kemudian dibangun infrastruktur modern yang berstandar internasional serta berbagai fasilitas lainnya sehingga pariwisata diminati dan mampu bersaing dengan kawasan Asia Pasifik.[26]

[24] *Ibid.*
[25] *Ibid.*
[26] *Ibid.*

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

Berbagai kemajuan pembangunan telah banyak dicapai seperti tersedianya berbagai lapangan usaha yang mampu menampung angkatan kerja yang berasal hampir dari seluruh daerah di tanah air. Begitu juga dengan jumlah penerimaan daerah maupun pusat dari waktu ke waktu terus meningkat. Hal ini disebabkan oleh maraknya kegiatan industri, perdagangan, alih kapal dan pariwisata di daerah. Batam sebagai daerah yang sedang berkembang tidak terlepas dari munculnya berbagai masalah sosial.[27]

Dalam rangka penyempurnaan pengembangan Kota 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.[28]

3. Visi dan Misi Badan Pengusahaan Kawasan Batam[29]

Visi adalah menjadikan Batam sebagai kawasan tujuan investasi terbaik di Asia Pasifik. Misi adalah menyediakan jasa kepelabuhan kelas dunia, menjadikan kawasan investasi yang berdaya saing internasional dan menyediakan sumber daya organisasi yang professional.

[27] *Ibid.*
[28] *Ibid.*
[29] *Ibid.*

Benny Prima Sendjaja, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan di dalam Hak Pengelolaan Lahan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 734/UM-KPTS/XII/1998, 2016
UIB Repository (c) 2016

4. Kewenangan Badan Pengusahaan Kawasan Batam[30]

Kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Indusri Pulau Batam ditentukan dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam. Dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a ditentukan bahwa:

"Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada ketua otorita pengembangan daerah industri pulau batam dengan wewenang :

a. Merencanakan peruntukkan dan penguasaan tanah tersebut; Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
b. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
c. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan."

Berdasarkan pasal di atas bahwa Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batamberwenang atas peruntukan dan penggunaan tanah di Kota Batam. Hal ini yang membedakan antara Kota Batam dengan Kota/Kabupaten lainnya.

d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan."[31]

Berdasarkan pasal di atas bahwa Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batamberwenang atas peruntukan dan penggunaan tanah di Kota Batam. Hal ini yang membedakan antara Kota Batam dengan Kota/Kabupaten lainnya.[32]

[30] *Ibid.*
[31] *Ibid.*
[32] *Ibid.*

UIB Repository (c) 2016