

346.0436

WIS

P

21

TESIS



**PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI WNA
DI OTORITA BATAM**
(Suatu Kajian Terhadap Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA
Perorangan Di Kota Batam – Riau)

OLEH :

PETRUS DANANG AGUS WISESO, S.H
NIM. B4B 000 175

Pembimbing

PROF. IGN. SUGANGGA, S.H
NIP. 130 359 063

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2002

**PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI WNA
DI OTORITA BATAM**

(Suatu Kajian terhadap pemberian Hak Atas Tanah bagi WNA
perorangan di kota Batam – Riau)

Disusun Oleh:

Nama: Petrus Danang Agus wiseso, S.H

Nim : B4B 000 175

Dipertahankan Didepan Dewan Penguji

Pada Tanggal 18-12-2002

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan

Untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

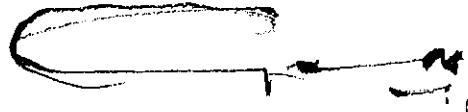
Pembimbing,



PROF. SUGANGGA, S.H
NIP. 130 359 063

Mengetahui

Ketua Program



PROF. SUGANGGA, S.H
NIP. 130 359 063

ABSTRACT

PROVISION OF LAND RIGHT FOR FOREIGNERS IN OTORITA BATAM

(An investigation on land right provision for foreigners in Batam municipality, Riau), Petrus Danang Agus Wiseso, 129 pages, Thesis, Semarang Notarity Magister Program, Land Law Investigation, Post Graduate Program, Diponegoro University)

The land management right in Batam is seen from historical point of view. Batam is the biggest island in Riau, however its history is unclear, since Johor and Riau was still under Melayu kingdom in the 18th century. At that time Lord Minto and Rafles of united kingdom held "barter" with the Dutch authority on Batam status as the twin sister of Singapore. Formerly the ancient Batam had any traditional land right issued by the Sultan Lingga and was ended in 1912, when the Sultan escaped to Malaysia as soon as the island was occupied by the Dutch.

By virtue of Presidential Degree No. 41/1973, it is enacted that Batam is set to industrial area, in which stated in article 6a, that the whole area management is implemented by the chairman of Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Batam Industrial Area Development Authority). The institution is obliged to develop the area covering Rampang and Galang Islands, as what mentioned in Presidential Degree No. 41/1973, substitute No. 56/1981, substitute No. 28/1992, substitute No. 94/1998.

It is shown on site, that the registration of land use for foreigners, only 26 certificates had been issued by the land office, for much constraints encountered foreigners who want houses for stay in. The constraints basically is found in regulation in Indonesia, which is not flexible and the decision made by local government is often violate the valid regulation itself.

With respect to the matters, it should be any coordination between otorita Batam as management in charge and Batam land office as executing body, so that the division made by otorita Batam pursuant to landscape/master plan established by land office. Thus the solution for implementation of regulation could be well running, so that the registration process of land use for foreigners who want to have house in Batam town could be going on, until the issuance of land certificate. It is referred to government regulation No. 40/1996, which regulate on land use, substitute No. 41/1996 concerning house possession for foreigners.

ABSTRAK

PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI WNA DI OTORITA BATAM (Suatu Kajian terhadap Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA Perorangan Di Kota Batam – Riau), Petrus Danang Agus Wiseso, 129 Halaman, Tesis, Semarang, Program Magister Kenotariatan, Kajian Hukum Agraria, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.

Hak Pengelolaan di Kotamadya Batam Riau apabila dilihat dari sejarahnya Batam adalah nama sebuah Pulau terbesar di daerah ini tetapi tidak jelas diketahui dari mana literatur sejarah masa lampau di waktu Johor dan Riau masih merupakan Kerajaan Melayu. Pada abad ke 18, Lord Minto dan Rafles dari Kerajaan Inggris telah melakukan “Barter”, dengan Pemerintahan Hindia Belanda, sehingga Pulau Batam yang merupakan Pulau kembar dengan Singapura diserahkan kepada Pemerintahan Belanda. Pulau Batam sebelumnya sudah pernah ada tanah adat yang berstatus geran yang diterbitkan oleh Sultan Lingga, dan terakhir pada tahun 1912 ketika Sultan Lingga melarikan diri ke Malaysia ketika Pulau Lingga diduduki oleh Belanda.

Berdasarkan Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 ditetapkan bahwa Pulau Batam ditetapkan sebagai daerah Industri dan pada pasal 6a dinyatakan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Otorita Batam adalah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sebagai penanggung jawab pelaksana pengembangan pembangunan daerah industri Pulau Batam, Rempang dan Galang sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 41 tahun 1973 jo Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 56 tahun 1984 jo Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 28 tahun 1992 jo Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 94 tahun 1998.

Data dilapangan menunjukkan didalam pendaftaran Hak Pakai bagi orang asing di Kotamadya Batam hanya 26 sertipikat yang sudah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, sehingga disini terdapat kendala-kendala dalam Pemberian Hak Atas Tanah bagi orang asing yang ingin memiliki rumah hunian tempat tinggal di Kota Batam. Kendala-kendala dalam Pemberian Hak Atas Tanah bagi orang asing pada dasarnya terletak pada peraturan yang ada di Indonesia masih bersifat kaku, dan seringkali keputusan yang dibuat oleh Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan kadang kala menyalahi ketentuan yang berlaku.

Sehubungan dengan itu, maka sebaiknya ada koordinasi antara Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Batam sehingga keputusan yang dikeluarkan oleh Otorita Batam sesuai dengan Tata Ruang Wilayah / Kota yang telah ditetapkan oleh kantor Badan Pertanahan Kota Batam, sehingga dapat dicari solusi yang benar-benar peraturan tersebut dapat terlaksana dengan baik. sehingga proses pendaftaran Hak Pakai bagi orang asing yang ingin memiliki rumah hunian tempat tinggal di Kota Batam sampai dengan penerbitan sertipikatnya yang mengacu Pada Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 yang mengatur mengenai Hak Pakai jo Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 yang mengatur mengenai Pemilikan Rumah tempat Tinggal Atau hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia dapat dilaksanakan dengan baik.

KATA PENGANTAR

Tuhan Yesus dan Bunda Maria yang telah memberikan anugerah dan terang, dan dengan pertolonganMu akhirnya doa dan harapanku terkabul juga, maka penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan judul: PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI WNA DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Suatu Kajian Terhadap Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA Perorangan Di Kota Batam – Riau).

Penulisan Tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan, Kajian Hukum Agraria, Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu dan terbatasnya literature. Namun dengan niat dan keinginan dalam pengembangan ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya. Untuk itu penulis sangat berterima kasih bila ada kritikan dan saran yang konstruktif demi penyempurnaan Tesis ini. Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan dengan bantuan dari berbagai pihak, maka penulis menyampaikan rasa hormat dan penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Prof. IGN. Sugangga, S.H. selaku pembimbing, yang telah memberikan pengarahan, nasukan-masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan Tesis ini. Integritas beliau sebagai akademisi yang dirasakan oleh penulis telah memberikan kesan yang berarti bagi penulis. Rasa terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang mendukung penyelesaian studi dan penelitian untuk Tesis ini, antara lain :

1. Rektor Universitas Diponegoro Semarang yang memberikan izin kepada Penulis untuk mengikuti Program Magister Kenotariatan Kajian Hukum Agraria UNDIP.
2. Dekan Fakultas Hukum UNDIP yang memberikan izin kepada Penulis untuk mengikuti Program Magister Kenotariatan Kajian hukum Agraria UNDIP.
3. Ketua dan Seketaris Program Magister Kenotariatan UNDIP yang secara institusional telah mengizinkan dan memfasilitasi penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan studi.
4. Para Guru Besar dan Staf Pengajar Program Magister Kenotariatan UNDIP yang secara professional dan arif telah memberikan ilmu selama Penulis mengikuti perkuliahan.
5. Notaris Maria Anatasia Halim dan staf yang bekerja di kantor Notaris / PPAT Maria Anatasia Halim yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan data sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan data selama penelitian di lapangan.
6. Bapak Samad S.H. selaku Kepala Tata Usaha, Bapak Albi Feri, S.H. selaku Seksi Hak Atas Tanah dan Bapak Hamdan Basri S.H. selaku Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Batam serta staf lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.
7. Bapak Drs. Suryawarman, selaku Head of Legal & ADM. Division PT Adhya Bumi Batam.
8. Mas Didi dan Mbak Susana yang telah membantu dan mendorong saya selama penelitian Tesis di Batam.

9. Mas Molyono dan Mbak Tutik yang telah banyak membantu saya dalam membiaya pendidikan selama saya menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan UNDIP.
10. Nenek Kenanga yang selalu menjaga dan mendoakan saya dalam menyelesaikan Tesis ini.
11. Rekan-rekan Angkatan 2000 yang selalu mendorong untuk menyelesaikan Tesis ini dalam mengikuti kuliah di Program Magister Kenotariatan UNDIP.

Terima kasih dari lubuk hati yang terdalam kepada Ayahanda (Alm) FX Danang Soepono dan Ibunda FM Siti Sutatmi serta keluarga besar FX. Danang Soepono atas doa dan nasihat serta bantuan yang diberikan kepada Penulis selama mengikuti pendidikan serta membiayai pendidikan selama ini.

Semarang, 18-12-2002

Petrus Danang Agus Wiseso, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Sistematika Penelitian.....	13
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Terhadap Hak Pengelolaan.	
A.1. Hukum Tanah Nasional.....	17
A.1.1. Lembaga Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria.....	17
A.1.2. Hak Pengelolaan dan Otorita Pulau Batam.....	19
A.2. Hak Menguasai Oleh Negara.....	24
A.3. Pengertian Hak Pengelolaan.....	28
A.4. Ciri-ciri Hak Pengelolaan.....	28
B. Tinjauan Tentang Pemberian Hak Pakai.....	29

B.1.	Pengertian Hak Pakai Menurut Undang-undang Pokok Agraria.....	29
B.2.	Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai.....	29
B.3.	Terjadinya Hak Pakai.....	30
B.4.	Jangka Waktu Hak Pakai.....	31
	B.4.1. Menurut Undang-undang Pokok Agraria.....	31
	B.4.2. Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996.....	31
	B.4.3. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.....	32
B.5.	Subyek Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai.....	33
B.6.	Perpanjangan Hak Pakai.....	33
B.7.	Permohonan Untuk Perpanjangan.....	33
B.8.	Kewajiban Pemegang Hak Pakai.....	34
B.9.	Penguasaan dan Penggunaan Tanah Hak Pakai.....	35
B.10.	Hapusnya Hak Pakai.....	36
B.11.	Uang Pemasukan.....	37
C.	Tinjauan Mengenai Rumah Tinggal Untuk Orang Asing.....	39
	C.1. Syarat-syaratnya.....	39
	C.2. Cara Memperoleh Rumah.....	40
	C.3. Hak dan Kewajiban Bagi Orang Asing.....	42
D.	Kriteria Pemilikan Rumah Bagi Orang Asing.....	44

D.1. Menurut Undang-undang Pokok Agraria	44
D.2. Menurut Undang-undang Nomor 16 tahun 1985.....	45
D.3. Menurut Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996.....	46
D.4. Pengertian Berkedudukan.....	46
D.4.1. Menurut Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996.....	46
D.4.2 Menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.....	47
D.4.3. Orang Tersebut Tidak Lagi Berkedudukan di Indonesia.	48
E. Pendaftaran Tanah.....	49
E.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	49
E.1.1. Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960.....	49
E.1.2. Peraturan Menteri Agraria nomor 1 tahun 1966.....	51
E.2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	52
E.3. Maksud dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	53
E.4. Beberapa Sistem Pendaftaran Tanah.....	54
E.4.1. Sistem Torrens.....	54
E.4.2. Sistem Positif.....	55
E.4.3. Sistem Negatif.....	57
E.5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	63

BAB III. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan.....	67
---------------------------	----

2. Spesifikasi Penelitian.....	68
3. Lokasi Penelitian.....	68
4. Jenis dan Sumber Data.....	69
5. Instrumen Penelitian.....	70
6. Tehnik Pengecekan Keabsahan Data.....	71
7. Metode Analisa Data.....	72

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian.....	73
A.1. Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.....	73
A.1.1. Sejarah Latar Belakang Pulau Batam.....	73
A.1.2. Lahirnya Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973.....	76
A.2. Gambaran Umum Kotamadya Batam.....	77
A.2.1. Kondisi Wilayah.....	78
A.2.1.1. Letak Kota Batam.....	78
A.2.1.2. Batas.....	79
A.2.1.3. Geologie.....	79
A.2.1.4. Pemerintahan Kota Batam.....	79
A.3. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah Bagian Tanah Hak Pengelolaan.....	84
A.3.1. Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan.....	84
A.3.2. Proses Perubahan dari Hak Pengelolaan Menjadi Sertipikat	

Hak Guna Bangunan.....	89
A.3.2.1. Izin untuk Balik Nama Penunjukan Lahan (PL).....	89
A.3.2.2. Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP).....	90
A.3.2.3. Rekomendasi.....	91
A.3.2.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan.....	92
A.4. Proses Perubahan Hak milik Menjadi Hak Pakai.....	93
A.5. Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.....	94
A.6. Kendala-kendala Yang Muncul dan Upaya-upaya Yang Telah Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala-kendala Dalam Proses Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA Perorangan Di Kota Batam - Riau.....	96
B. Pembahasan	
B.1. Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing.....	105
B.1.1. Warga Negara Asing Sebagai Subyek Hak Pakai.....	105
B.1.2. Perbandingan Dengan Ketentuan Hukum Singapura.....	107
B.1.3. Warga Negara Asing dan Pemilikan Apartemen.....	110
B.1.4. Pemilikan Rumah Oleh Warga Negara Asing.....	112
B.1.5. Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing.....	114
B.1.6. Hak Sewa Untuk Bangunan.....	115
B.1.7. Proses Pendaftaran Hak Pakai Bagi WNA Perorangan di Kota Batam - Riau.....	117

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan.....	122
B. Saran-saran.....	125
C. Ringkasan.....	128

BAB. I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting di dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional itu ternyata dari Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor II/MPR/1993 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara yang antara lain memberi amanat sebagai berikut: "Penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah, termasuk berbagai upaya untuk mencegah

TUPT-POSTAK-UNDIP

pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Kelembagaan pertanahan disempurnakan agar semakin terwujud sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien, yang meliputi tertib administrasi hidup. Kegiatan pengembangan administrasi pertanahan perlu ditingkatkan dan ditunjang dengan perangkat analisis dan perangkat informasi pertanahan yang semakin baik”.

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sebutan tanah dalam bahasa Indonesia dapat di pakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu di beri batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Dalam Hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-undang Pokok Agraria, dalam Pasal 4 dinyatakan 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. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatasan, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-undang Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan, diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya, oleh karena itu Pasal 4 ayat 2 dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi tetapi wewenang menggunakannya yang

bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tetapi hanya diperbolehkan menggunakannya, dalam hal ini dibatasi dengan Pasal 4 ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria dengan kata-kata: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Dalam rangka pembangunan industri di Kota Batam – Riau yang semakin pesat berkembang, sangat diperlukan prasarana perumahan untuk pemukiman khususnya bagi warga negara asing. Kewenangan pemberian hak atas tanahnya merupakan kewenangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, dimana kewenangan tersebut berasal dari Otorita Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan.

Kewenangan atau tugas Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan antara lain :

1. Mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai suatu daerah industri;
2. Mengembangkan dan mengendalikan kegiatan-kegiatan dan pengalih-kapalan (*transshipment*) di Pulau Batam;
3. Merencanakan kebutuhan prasarana dan pengusaha instalasi-instalasi prasarana dan fasilitas lainnya;

4. Menampung dan meneliti permohonan izin usaha-usaha yang diajukan oleh para pengusaha serta mengajukannya kepada instansi-instansi yang bersangkutan;
5. 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.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973 tentang daerah industri Pulau Batam pada Pasal 6a dinyatakan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan Hak Pengelolaan, kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.¹

Hak Pengelolaan tersebut memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri pulau Batam untuk :

1. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah tersebut;
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria;
4. Menerima uang pemasukan / ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Pengertian Hak pengelolaan terdapat didalam Pasal 2 ayat 4 Undang-undang Pokok Agraria yang menyebutkan : Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan

¹ Parlindungan, A. P, **Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)**, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal 22

masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Perkembangan industri di Kota Batam tidak bisa terlaksana apabila tidak didukung oleh penyediaan tanah sebagai sarana utamanya, khususnya dalam hal pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing perorangan untuk pemukiman tempat tinggal, dengan demikian terdapat dua kepentingan yang saling berhadapan dan sama-sama membutuhkan tanah, yaitu di satu pihak kepentingan warga negara asing perorangan untuk memperoleh hak atas tanah untuk pemukiman tempat tinggal dan di lain pihak kepentingan Otorita Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan yang didelegasikan kepada Badan Pertanahan Nasional Batam.

Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam nomor : 003/UM-KPTS/III/86 tentang Petunjuk Pelaksanaan (JUKLAK) mengenai Penyerahan Bagian-bagian Areal Tanah Di Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga pada Pasal 5 disebutkan sebagai berikut:

Di luar bidang industri sebagian areal tanah di Pulau Batam dapat juga diperuntukkan untuk usaha lainnya yang mendukung perkembangan industri pada khususnya dan kemudian ekonomi pada umumnya, dengan mengutamakan usaha-usaha di bidang jasa, perumahan, pariwisata, pertanian, peternakan dan perikanan (rawa-rawa).

Sedangkan Pasal 7 menyebutkan bahwa penyediaan tanah untuk pihak ketiga dapat dipergunakan untuk:

- a. Kegiatan pokok dari usaha yang bersangkutan;

b. Bangunan kantor yang sehubungan.

Berdasarkan kedua Pasal tersebut di atas maka untuk penyerahan areal tanah kepada pihak ketiga dalam hal ini kepada *Developer* / Badan usaha yang bergerak di bidang perumahan dan pemukiman. *Developer* / Badan usaha yang bergerak di bidang perumahan dan pemukiman dapat mengadakan perjanjian dengan Otorita Pengembang Pulau Batam.

Perumahan adalah tempat dimana orang akan melaksanakan suatu fungsi dasar dan pribadi dalam kehidupan keluarga. Kesehatan fisik dan mental, berkarya efisien, keamanan emosi, dan sosial status kesemuanya akan berpengaruh pada kondisi perumahan.²

Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri.³

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban umum dalam pembangunan dan pemilikan, setiap pembangunan rumah hanya dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sistem penyediaan tanah untuk perumahan dan pemukiman harus ditangani secara nasional karena tanah merupakan sumber daya alam yang tidak

² Ibid, Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun, Mandar Maju, Bandung, 2001, hal 1

³ Ibid, hal.15

dapat bertambah akan tetapi harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat.

Proses penyediaan harus dikelola dan dikendalikan oleh pemerintah supaya penggunaan dan pemanfaatannya dapat terjangkau masyarakat secara adil dan merata tanpa menimbulkan kesenjangan ekonomi dan sosial dalam proses bermukimnya masyarakat.

Pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk berperan serta, disamping usaha peningkatan pembangunan perumahan dan pemukiman perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pemanfaatan dan pengelolaannya. Oleh karena itu kebijakan pemerintah dapat dilihat dengan pengembangan ketentuan Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria, seperti mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sendiri sudah diatur lebih luas daripada yang diatur oleh Pasal 41 hingga 43 Undang-undang Pokok Agraria, semuanya tertuang dalam Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 dan kemudian dengan Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 telah diatur juga mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

Dalam Garis Besar Haluan Negara (GBHN) tahun 1993 Pada bab F. Umum nomor 33 disebutkan sebagai berikut: Pembangunan perumahan dan pemukiman dilanjutkan dan diarahkan untuk meningkatkan kualitas hunian, lingkungan kehidupan, pertumbuhan wilayah dengan memperhatikan

keseimbangan antara pengembangan, perdesaan dan perkotaan, memperluas lapangan kerja, serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka mewujudkan peningkatan dan pemerataan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Dalam pembangunan perumahan dan pemukiman, perlu ditingkatkan kerjasama secara terpadu antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, koperasi, usaha negara, usaha swasta, dan masyarakat dengan mengindahkan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, dan serasi dengan lingkungan serta terjangkau oleh daya beli masyarakat luas, dengan memberikan perhatian khusus kepada masyarakat yang berpenghasilan menengah dan rendah.

Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai, dimana warga negara asing perorangan tersebut diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai yang diperuntukan bagi warga negara asing yang digunakan hanya untuk hunian tempat tinggal.

Investasi: Membeli rumah bagi sebagian warga adalah investasi. Sehingga tak heran, jika warga metro membeli rumah lebih dari satu buah pada tempat yang berbeda. Bahkan dikabarkan, warga Singapura juga turut meramaikan pembelian rumah di daerah Batam.⁴

Ini menunjukkan bahwa bukan hanya warga Batam saja yang membeli rumah untuk investasi tetapi warga negara Singapura turut pula membeli rumah

⁴ Sijori Pos, *Investasi*, 5 Maret 2002, hal 9

untuk investasi. Mudah-mudahan warga negara asing memiliki rumah hunian di Kota Batam karena persyaratan untuk dapat memperoleh hunian tempat tinggal hanya menunjukkan identitas diri berupa paspor yang telah mendapat pengesahan dari Kantor Imigrasi serta bukti pelunasan pembelian rumah tempat tinggal.

Permasalahan yang timbul dalam pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing di kota Batam adalah peraturan yang dikeluarkan oleh Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan dengan ketentuan yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Batam tidak sejalan seperti banyaknya kawasan hijau dan kawasan hutan yang sesuai dengan Tata Ruang Kota / Wilayah dilanggar dengan diberikannya ijin yang dikeluarkan oleh Otorita Batam. Sehingga perlu adanya koordinasi antara peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat yang dilaksanakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Batam dengan peraturan yang di keluarkan oleh Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan, serta masalah keamanan yang menjadi salah satu faktor penyebab minat orang asing untuk membeli rumah hunian tempat tinggal menjadi turun, dimana disebabkan orang asing yang berada di kota Batam biasanya menjadi incaran orang-orang yang beritikad tidak baik.

Demi terlaksananya pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing di atas Hak Pengelolaan, di atur didalam peraturan perundang-undangan antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 1996 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.
4. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110 – 2871 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.
5. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 520.2.3461 tentang Pembelian Rumah Oleh Warga Negara Asing.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang telah mengatur mengenai warga negara asing perorangan untuk memperoleh tempat tinggal hunian di Indonesia dan menyadari pentingnya masalah pemberian tempat tinggal hunian bagi warga negara asing perorangan, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dengan melakukan penelitian serta dituangkan dalam bentuk tesis yang berjudul :

Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA di Otorita Batam (Suatu Kajian Terhadap Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA Perorangan di Kota Batam – Riau).

B. PERUMUSAN MASALAH

Dalam penelitian mengenai Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA di Otorita Batam (Suatu Kajian Terhadap Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA Perorangan di Kota Batam – Riau), penulis membatasi permasalahan mengenai pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing di kota Batam – Riau. Adapun permasalahan yang dikemukakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Otorita Batam berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 dapat diberikan kepada Warga Negara Asing.
2. Apakah setiap Warga Negara Asing boleh memiliki tanah yang ada di daerah Otorita Batam – Riau.
3. Bagaimana proses pelaksanaan dan kendala-kendala pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing perorangan di Kota Batam – Riau.

C. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui dan memahami apakah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Otorita Batam - Riau bila berdasarkan Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 dapat diberikan kepada warga negara asing perorangan.
2. Untuk mengetahui dan memahami apakah setiap warga negara asing perorangan boleh memiliki tanah yang ada di daerah Otorita Batam - Riau.

3. Untuk mengetahui sejauh mana peran dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam dalam proses pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing perorangan.

D. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik bagi kepentingan akademisi maupun bagi kepentingan praktisi, dalam ini khususnya Badan Pertanahan Nasional Kota Batam - Riau selaku penentu kebijakan dan pelaksanaan aturan hukum.

- Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan peraturan di bidang hukum pertanahan.
- Bagi kalangan perguruan tinggi, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam mempelajari hukum pertanahan.
- Bagi pemerintah khususnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam - Riau, dengan hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam mengambil langkah-langkah dalam pemberian hak atas tanah bagi WNA perorangan.

E. SISTEMATIKA PENULISAN.

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I tentang pendahuluan yang berisi: Latar belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian yang dirinci menjadi kebutuhan akademisi dan kebutuhan pemerintah dan Sistematika Penulisan.

Bab II dimulai dengan kerangka teoritik yang berisi A. Tinjauan Terhadap Hak Pengelolaan yang terdiri dari Hukum Tanah Nasional yaitu : Lembaga Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria dan Hak Pengelolaan dan Otorita Pulau Batam. Hak Menguasai Oleh Negara, Pengertian Hak Pengelolaan, Ciri-ciri Hak Pengelolaan. B. Tinjauan Tentang Pemberian Hak Pakai yang terdiri dari Pengertian Hak Pakai Menurut Undang-undang Pokok Agraria, Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai, Terjadinya Hak Pakai dan Jangka Waktu Hak Pakai yaitu Menurut Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996, Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Subyek Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai, Perpanjangan Hak Pakai, Permohonan Untuk Perpanjangan, Kewajiban Pemegang Hak Pakai, Penguasaan dan Penggunaan Tanah Hak Pakai, Hapusnya Hak Pakai dan Uang Pemasukan. C. Tinjauan Mengenai Rumah Tinggal Untuk Orang Asing yang terdiri dari Syarat-syaratnya, Cara Memperoleh Rumah dan Hak dan Kewajiban Bagi Orang Asing. D. Kriteria Pemilikan Rumah Bagi Orang Asing terdiri dari Menurut Undang-undang Pokok Agraria, Menurut Undang-undang Nomor 16 tahun 1985, Menurut Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996, dan Pengertian Berkedudukan yang memuat Menurut Peraturan Pemerintah nomor 41

tahun 1996, Menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, Orang Tersebut Tidak Lagi Berkedudukan di Indonesia.

E. Pendaftaran Tanah terdiri dari Dasar Hukum Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah yang memuat Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960, Peraturan Menteri Agraria nomor 1 tahun 1966. Pengertian Pendaftaran Tanah, Maksud dan Tujuan Pendaftaran Tanah, Beberapa Sistem Pendaftaran Tanah, yang memuat Sistem Torrens, Sistem Positif, Sistem Negatif. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Bab III tentang Metode Penelitian yang berisi : Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Jenis dan Sumber Data, Instrumen Penelitian, Tehnik Pengecekan Keabsahan Data, Metode Analisa Data.

Bab IV tentang Hasil Penelitian dan Pembahasan yang terdiri dari A. Hasil Penelitian berisi Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam memuat Sejarah Latar Belakang Pulau Batam dan Lahirnya Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973. Gambaran Umum Kotamadya Batam terdiri dari Kondisi Wilayah memuat Letak Kota Batam, Batas, Geologie dan Pemerintahan Kota Batam. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah Bagian Tanah Hak Pengelolaan memuat Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan, Proses Perubahan dari Hak Pengelolaan Menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, Izin untuk Balik Nama Penunjukan Lahan (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP), Rekomendasi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan. Proses Perubahan Hak milik Menjadi Hak Pakai, Proses Perubahan Hak Guna Bangunan

Menjadi Hak Pakai, dan Kendala-kendala Yang Muncul dan Upaya-upaya Yang Telah Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala-kendala Dalam Proses Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA Perorangan Di Kota Batam - Riau. B. Pembahasan terdiri dari Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing yang memuat Warga Negara Asing Sebagai Subyek Hak Pakai, Perbandingan Dengan Ketentuan Hukum Singapura, Warga Negara Asing dan Pemilikan Apartemen, Pemilikan Rumah Oleh Warga Negara Asing, Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing, Hak Sewa Untuk Bangunan, dan Proses Pendaftaran Hak Pakai Bagi WNA Perorangan di Kota Batam - Riau.

Bab V merupakan Penutup yang berisi: Kesimpulan, Saran-saran dan Ringkasan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Terhadap Hak Pengelolaan

A.1. Hukum Tanah Nasional

A.1.1. Lembaga Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria

Hak Pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada istilahnya dalam Undang-undang Pokok Agraria, dan khusus hak ini demikian pula luasnya terdapat diluar ketentuan dari Undang-undang Pokok Agraria.¹

UUPA tidak mengatur, bahkan menyebut pun tidak mengenai Hak Pengelolaan. Hanya dalam penjelasan umum Undang-undang Pokok Agraria ada perkataan “pengelolaan” (bukan Hak Pengelolaan), yaitu dalam angka II/2²

Adanya Hak Pengelolaan dalam hukum tanah nasional kita tidak disebut dalam Undang-undang Pokok Agraria, tetapi tersirat dalam pernyataan dalam Penjelasan Umum bahwa dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksudkan adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh

¹ Parlindungan, A. P. Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria), Mandar Maju, Bandung, 1994, hal 1

² Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta, 1991, hal 311

seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan 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.³

Selain kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, pelimpahan pelaksanaan sebagian wewenang negara tersebut dapat juga dilakukan kepada apa yang disebut Badan-badan Otorita, perusahaan-perusahaan negara dan perusahaan-perusahaan daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan apa yang dikenal dengan sebutan Hak Pengelolaan.⁴

Secara tidak langsung Pasal 2 ayat 4 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan bahwa dari Hak Menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah. Dari uraian ayat 4 tersebut ternyata ada kemungkinan dibuka untuk menerbitkan suatu hak baru yang namanya ketika itu belum ada tetapi

³ Boedi Harsono, HUKUM AGRARIA INDONESIA (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), jilid 1 HUKUM TANAH NASIONAL, Djambatan, Jakarta, 1999, hal 267

⁴ Ibid, hal 266

merupakan suatu delegasi pelaksanaan kepada daerah-daerah otonom dan masyarakat hukum adat.

Hak Pengelolaan dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah. Pemegang Hak Pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki bagi keperluan usahanya, tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utamanya adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu pemegang haknya diberi kewenangan negara, yang diatur dalam Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria sehubungan dengan itu Hak Pengelolaan pada hakekatnya bukan hak atas tanah melainkan “gempilan” Hak Menguasai dari Negara.

A.1.2. Hak Pengelolaan dan Otorita Pulau Batam

Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 ditetapkan Pulau Batam sebagai daerah industri. Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Otorita Pulau Batam merupakan salah satu sub sistem dari sistem Undang-undang Pokok Agraria maupun dalam supra sistem hukum di Indonesia. Ketentuan Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 maka pada Pasal 4, dinyatakan adanya suatu Otorita (Otorita Pulau Batam) yang mempunyai wewenang / tugas, yaitu:

- a. mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai suatu daerah industri;
- b. mengembangkan dan mengendalikan kegiatan-kegiatan dan pengalihkapalan (transshipment) di Pulau Batam;
- c. merencanakan kebutuhan 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.

Pada Pasal 6 ayat 2.a. dinyatakan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Pasal 6 ayat 2.b. menyatakan bahwa Hak Pengelolaan tersebut pada sub 1, ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria.
4. menerima uang pemasukan / ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Bahwa sesuai dengan Pasal 7 maka di bagian-bagian tertentu dari Pulau Batam dapat dikembangkan sebagai daerah Industri, maka atas usul Otorita Pengembangan daerah Industri Pulau Batam dapat ditetapkan sebagai wilayah usaha bounded warehouse sebagai yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah nomor 20 tahun 1972, dan pengurusannya oleh Perusahaan Perseroan Pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam.

Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 tersebut kemudian disusul dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri nomor 43 tahun 1977 dan sebagai pelaksanaan dari luasnya daerah Hak Pengelolaan tersebut dalam Pasal 6 dinyatakan bahwa termasuk arealnya bukan hanya Pulau Batam saja, tetapi juga pulau-pulau Janda Berias, Tanjung Sau dan Nginang dan Pulau kesem dan menetapkan pula (sebagai penyempurnaan obyektifnya) luasnya Hak Pengelolaan tersebut yaitu:

1. Hak Pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu selama tanah yang dimaksud dipergunakan untuk kepentingan penerima hak dan terhitung sejak didaftarkannya pada Sub Direktorat Agraria setempat.

2. Hak Pengelolaan tersebut diberikan kepada Penerima Hak untuk dipergunakan sebagai pengembangan daerah industri, pelabuhan, pariwisata, pemukiman, peternakan, perikanan dan lain-lain usaha yang berkaitan dengan itu.
3. Apabila di atas areal tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan tersebut masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat, maka pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh penerima hak, demikian pula pemindahan penduduk ke tempat pemukiman baru.
4. Terhadap areal tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan dan telah di lakukan pengukuran sehingga dapat diketahui luasnya dengan pasti, harus didaftarkan pada Kantor Sub Direktorat Agraria Setempat untuk kemudian dapat dikeluarkan sertipikat tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977.
5. Kepada Otorita Pulau Batam diberikan wewenang untuk:
 - a. merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah tersebut.
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
 - c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Guna Bangunan

dan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan Agraria yang berlaku.

Atas ketentuan Hak Pengelolaan tersebut maka oleh Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diterbitkan Surat Keputusan nomor 033/UM-KPTS/III/86 tanggal 27 Maret 1986 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) mengenai penyerahan bagian-bagian areal tanah di Pulau Batam kepada pihak ketiga, dan disusul dengan Surat Keputusan nomor 104/UM-KPTS/IX/86 tentang penentuan baru UWTO untuk menyerahkan bagian-bagian areal tanah di Pulau Batam kepada pihak ketiga dan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam nomor 007 / KU-KPTS / I / 1998 tentang Penetapan Tarif Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Atas Penyerahan Bagian – Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga.

Sejalan dengan itu maka oleh pemerintah dengan Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 1983 ditetapkan pembentukan Kotamadya Batam di wilayah Kabupaten Tingkat I Riau, sebagai pemisahan dari wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Kepulauan Riau yaitu Pulau Batam, keseluruhan terdiri dari 108 pulau-pulau dan hanya 80 yang berpenghuni, dan terdiri atas 3 kecamatan yaitu Kecamatan Belakang Padang, Kecamatan Batam Barat dan Kecamatan Batam Timur, dan dengan berlakunya Undang-undang nomor 53 tahun 1999, maka Kotamadya Administrasi Batam berubah menjadi Kota Batam dengan membawahi 8 Kecamatan yaitu Kecamatan Belakang Padang, Kecamatan

Bulang, Kecamatan Galang, Kecamatan Sei Beduk, Kecamatan Nongsa, Kecamatan Sekupang, Lubuk Baja, dan Kecamatan Batu Ampar.

Kotamadya Pulau Batam, sungguhpun sudah menjadi Kotamadya (Daerah Tingkat II) bertanggung jawab kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Riau, dan mempunyai kewenangan urusan pemerintahan umum dan tugas-tugas lain yang dilimpahkan oleh Pemerintah atau Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau, dan untuk penyelenggaraan urusan otonomi maka dibentuk Cabang Dinas Tingkat I.

A.2. Hak Menguasai Oleh Negara

Hak Pengelolaan dalam sistematika hak-hak penegasan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah, Pemegang Hak Pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki baginya sungguhpun adanya lebih dahulu dari Hak Menguasai Negara tersebut.

Tujuan utamanya adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan negara, yang diatur dalam Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria. Sehubungan dengan itu Hak Pengelolaan pada hakekatnya bukan hak atas tanah melainkan “gempilan” Hak Menguasai dari Negara.

Negara merupakan badan penguasa⁵. Ditegaskan oleh Pasal 2 ayat 1 bahwa bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan dari rakyat Indonesia.

Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria telah menjelaskan bahwa Hak Menguasai dari Negara ini berasal dari Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, yang mencakup bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 itu berbunyi: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Sedangkan Pasal 2 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan: “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Prinsip “negara menguasai” harus ditafsirkan sebagai peran negara, dalam hal ini pemerintah, sebagai wasit yang adil yang menentukan aturan main yang ditaati oleh semua pihak dan bahwa negara juga tunduk pada

⁵ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992, hal 35



peraturan yang dibuatnya sendiri ketika turut berperan sebagai aktor dalam aktivitas pemanfaatan tanah.⁶

Berbeda dengan konsep domein negara tersebut, maka Undang-undang Pokok Agraria menganut konsep negara “menguasai” dan bukan “memiliki” dalam hubungan antara negara dengan tanah.

Negara sebagai personifikasi dari seluruh rakyat mempunyai kewenangan pada tingkatan tertinggi untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa, serta menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum yang berkenaan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.⁷

Sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 asas domein yang digunakan sebagai dasar perundang-undangan agraria pada zaman kolonial telah ditinggalkan. Pertimbangannya karena asas tersebut dipandang bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas dari negara yang merdeka dan moderen. Penjelasan umum Undang-undang Pokok Agraria angka II butir (2) antara lain mengemukakan: “Tidak perlu dan tidaklah pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia ataupun negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa”.⁸

Dengan demikian, maka yang disebut tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekatkan dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak

⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2001, hal 43

⁷ *Ibid*, hal 61

⁸ Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi dan Pertanahan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hal 252

guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan, serta tanah ulayat dan tanah wakaf. Adapun ruang lingkup tanah negara meliputi:

- a. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
- b. Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
- c. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris;
- d. Tanah-tanah yang ditelantarkan;
- e. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum.

Luasnya hak menguasai dari negara itu tercantum dalam Pasal 2 ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria yaitu memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dari uraian Hak menguasai dari negara ini, maka semakin jelaslah cakupan wewenang Hak Menguasai Negara yang merupakan wewenang pemerintah pusat dan ini terbukti seperti termaktub pada Pasal 2 ayat 4 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa pelaksanaan hak

menguasai negara dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat. Dengan demikian daerah-daerah otonom ataupun lembaga-lembaga pemerintah tidak boleh melakukan wewenang hak menguasai negara tanpa didelegasikan oleh instansi pemerintah pusat dan tertuang dalam suatu peraturan tertentu dan menentukan wewenang mana saja yang diserahkan.

A.3. Pengertian Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

A.4. Ciri-Ciri Hak Pengelolaan

Dari perumusan Hak Pengelolaan dan peraturan yang mengaturnya maka ciri-ciri Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut:

- a. Hak Pengelolaan ini mempunyai segi hukum publik di samping segi hukum perdatanya. Oleh karena tidak diberikan kepada perorangan dan badan-badan hukum perdata. Hak Pengelolaan adalah “gempilan”, dari Hak Menguasai dari Negara.

- b. Hak Pengelolaan termasuk hak atas tanah yang didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.
- c. Sesuai dengan tujuan pemberiannya tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

B. TINJAUAN TENTANG PEMBERIAN HAK PAKAI

B.1. Pengertian Hak Pakai Menurut Undang-undang Pokok Agraria

Pengertian mengenai Hak Pakai dapat ditemui pada Pasal 41 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria yaitu: "Hak untuk menggunakan dan / atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian 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 undang-undang ini. Pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang bersangkutan.

B.2. Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.

B.3. Terjadinya Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 42 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 disebutkan bahwa Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul daripada Pemegang Hak Pengelolaan itu. Hak Pakai tersebut wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan, dan sejak didaftarkan dalam buku tanah maka Hak Pakai itu terjadi dan diberikan tanda bukti berupa sertipikat kepada pemegang Hak Pakai ini sebagai bukti haknya yang merupakan satu bukti yang terkuat dalam sistem hukum agraria yang berlaku.

Selain oleh pemerintah, Hak Pakai menurut Pasal 41 dapat juga diberikan oleh pemilik tanah. Dalam hal ini, hak itu diciptakan dengan suatu perjanjian antara pemilik tanah yang bersangkutan dan penerima hak. Karena tidak ditentukan bentuknya, maka perjanjian itu dapat diadakan secara tertulis (dengan akta notaris atau di bawah tangan), tetapi dapat juga secara lisan. Perbuatan hukum tersebut tidak termasuk golongan yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Wewenang dan kewajiban kedua belah pihak tentunya ditetapkan dalam bentuk perjanjian, misalkan berapa lama tanahnya akan diserahkan kepada penerima hak dan apakah ia wajib membayar sesuatu atau tidak.

Orang asing yang berkedudukan di Indonesia sebagai salah satu subjek hukum dapat memperoleh Hak Pakai, dan dalam penjelasan Undang-undang

Pokok Agraria tahun 1960 bahwa Hak Pakai ini merupakan suatu hak yang terbatas maksudnya bukan tiap orang asing yang diperkenankan memperoleh Hak Pakai, tetapi hanya orang asing yang berkedudukan di Indonesia.⁹

B.4. Jangka Waktu Hak Pakai

B.4.1. Menurut UUPA

Pasal 41 ayat 2 UUPA disebutkan bahwa Hak Pakai dapat diberikan:

- a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
- b. dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau Pemberian jasa berupa apapun.

Jangka waktu dari Hak Pakai ini oleh Undang-undang sama sekali tidak ditentukan dan hanya disebutkan “selama jangka waktu tertentu”, atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, sehingga dengan demikian ada dua golongan waktu yaitu waktu yang tertentu dan waktu yang tidak terbatas selama dipergunakan untuk keperluan tertentu.

B.4.2. Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996

Pasal 45 ayat (1) Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu selamanya 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu lama 20 tahun,

⁹Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetiyarto, *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria (1996) tentang Hak guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai, Hak Tanggungan, Rumah tinggal untuk Orang Asing dan Rumah Susun*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal 38

disamping itu juga dapat diberikan Hak Pakai untuk jangka waktu yang tidak ditentukan yaitu selama tanah yang bersangkutan dipergunakan untuk keperluan tersebut. Setelah habis jangka waktu ini, maka dapat diadakan perpanjangan dan juga dapat diberikan kemudian pembaharuan pada Hak Pakai ini atas tanah yang sama. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan, selama dipergunakan untuk keperluan bersangkutan, dapat diberikan kepada:

- a. Departemen;
- b. Lembaga Pemerintah Non Departemen dan
- c. Pemerintah Daerah;
- d. Perwakilan negara asing dan Perwakilan Badan Internasional;
- e. Badan Keagamaan dan
- f. Badan Sosial..

Instansi-instansi inilah dapat diberikan Hak Pakai secara tidak terbatas jangka waktunya.

B.4.3. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 520.2.3461

Dalam perkembangannya pemberian Hak Pakai yang diperuntukkan bagi warga negara Asing berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 520.2.3461 tanggal 18 September 1998 tentang Pembelian rumah oleh warga negara asing mempunyai jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun.

B.5. Subyek Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai

Hak Pakai dapat dipunyai oleh :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Orang asing penduduk Indonesia, tentunya siapa yang dikatakan penduduk Indonesia adalah mereka yang telah mempunyai suatu kartu penduduk maupun telah ada Surat Izin Menetap yang dikeluarkan oleh kantor Imigrasi;
3. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
4. Badan hukum Indonesia.

B.6. Perpanjangan Hak Pakai

Hak Pakai atas tanah negara dapat diperpanjang atas permohonan dari si pemegang hak itu, tetapi ada syarat tertentu yang harus dipenuhi:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan waktu diberikan Hak Pakai tersebut;
- b. Syarat Pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih Memenuhi syarat sebagai subyek untuk memegang Hak Pakai ini.

B.7. Permohonan Untuk Perpanjangan

Perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuannya harus diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai itu, perpanjangan atau pembaharuan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

B.8. Kewajiban Pemegang Hak Pakai

Kewajiban dari Pemegang Hak Pakai adalah:

- a. Membayar uang pemasukan, seperti telah ditentukan dalam Putusan Pemberian Hak bersangkutan, Perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau Perjanjian Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
- b. Menggunakan tanahnya sesuai dengan peruntukannya dan syarat sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pemberiannya atau perjanjian bersangkutan;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup. Disinipun ada ketentuan mengenai pemeliharaan dan perhatian terhadap lingkungan hidup sesuai dengan iklim yang berlaku pada waktu sekarang ini.
- d. Menyerahkan kembali tanah bersangkutan kepada negara (pemegang Hak Pengelolaan) atau pemegang Hak Milik setelah hapusnya Hak Pakai bersangkutan;
- e. Menyerahkan sertipikat Hak Pakai yang telah hapus ini kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Ketentuan seperti yang disebut terakhir ini kiranya dalam praktek akan sukar terlaksana. Pada umumnya jika Hak Pakai sudah habis maka tidak ada yang mencapaikan diri untuk menyerahkan surat sertipikat Hak Milik kepada Kantor Pertanahan bersangkutan, menurut peneliti, apabila sudah hapus dan

tidak berlakunya sertipikat, maka hal itu sudah jelas. Kiranya tidak banyak orang bekas pemegang Hak Pakai ini mencapaikan diri mengirimkannya kembali kepada Kantor Pertanahan bersangkutan.

B.9. Penguasaan dan Penggunaan Tanah Hak Pakai

Pemegang Hak Pakai mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai. Penguasaan ini berlaku selama waktu yang ditentukan. Pemakaian ini adalah untuk keperluan pribadi atau usahanya, dan juga bisa memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan disamping itu membebaninya dengan Hak Tanggungan. Segala sesuatu ini selama ia menggunakan tanah bersangkutan untuk keperluan tertentu sesuai dengan Pasal 52 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 yang berisi “ Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu”. Pembebanan Hak Pakai ini juga diatur didalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 yang berbunyi “Hak Pakai atas tanah negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

B.10. Hapusnya Hak Pakai

Hak Pakai ini hapus karena berakhirnya jangka waktu, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena hal-hal sebagai berikut:

- (1) Tidak dipenuhinya kewajiban pemegang hak dengan dilanggarnya ketentuan syarat pemberian hak tersebut sebagai pemegang Hak Pakai
- (2) Tidak memenuhinya kewajiban dalam Perjanjian Pemberian Hak Pakai antara Pemegang Hak Pakai dan Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan.
- (3) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Semua alasan ini dapat menghapuskan Hak Pakai.
- (4) Melepaskan secara sukarela haknya sebelum jangka waktu berakhir, jika dilepaskan oleh si pemegang Hak Pakai sebelum jangka waktu berakhir.
- (5) Dicabut berdasarkan Undang-undang tentang Pencabutan Hak yaitu Undang-undang nomor 20 tahun 1961, seperti diketahui untuk memakai Undang-undang Pencabutan Hak ini ada syarat-syarat tertentu, harus ada Keputusan Presiden.

- (6) Telah ditelantarkan, hal ini sama seperti pada hak-hak atas tanah lainnya. Ditelantarkan dapat dihapuskan hak itu.
- (7) Jika tanahnya musnah, seperti juga apa yang ditentukan dalam BW dalam hal suatu benda musnah.
- (8) Apabila status kewarganegaraan seseorang warga negara Indonesia berubah menjadi warga negara asing maka dalam setahun harus dilakukan peralihan kepada orang yang statusnya membolehkan ia mempunyai Hak milik. Jika peralihan tidak dilakukan maka menjadi tanah negara,

B.11. Uang Pemasukan

Besarnya uang pemasukan untuk memperoleh Hak Pakai, juga perpanjangan atau pembaharuan haknya itu ditentukan oleh Menteri Agraria serta dengan persetujuan dari Menteri Keuangan (Pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996). Khusus untuk wilayah hubungan kerja daerah industri Pulau Batam maka besarnya uang pemasukan ini akan ditentukan oleh Ketua Otorita Daerah Pengembangan Pulau Batam yang dapat persetujuan Menteri Keuangan (Pasal 59 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996). Jika pemegang Hak Pakai memanfaatkan tanahnya sesuai dengan persetujuan peruntukan penggunaan tanah milik bersangkutan sehingga Hak Pakai tidak dapat diperpanjang atau diperbaharui, maka uang pemasukan yang telah dibayar dimuka menjadi milik negara sehingga tidak

ada pengembalian daripada uang masukan ini. Uang Pemasukan yang dimaksud tersebut diatur dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam nomor 007 / KU - KPTS / I / 1998 tanggal 28 Januari 1998 tentang Penetapan Tarif Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Atas Penyerahan Bagian – Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga. Besarnya Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) untuk pemberian Hak Pakai ditetapkan dengan rumus :

untuk jangka waktu 25 tahun:

1) sampai seluas 200 m² (meter persegi)

0% x luas tanah x harga dasar.

2) lebih dari 200 m² (meter persegi) sampai 600 m² (meter persegi)

0,75% x luas tanah x harga dasar.

3) lebih dari 600 m² sampai 2000 m²

1,5% x luas tanah x harga dasar.

Dalam hal Hak Pakai atas tanah yang semula dipunyai pemohon dengan Hak Guna Bangunan, maka jumlah uang pemasukan sebagaimana dimaksud diatas dikurangi dengan jumlah yang dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\frac{\text{Sisa jangka waktu HGB semula}}{\text{Jangka waktu HGB semula}} \times \frac{\text{uang pemasukan yang telah dibayar}}{\text{HGB semula}}$$

dengan ketentuan bahwa:

- a. apabila jumlah pengurangan tersebut lebih besar daripada uang pemasukan untuk pemberian hak yang baru, maka kelebihannya tidak diperhitungkan dan uang pemasukannya ditetapkan 0 (nol) rupiah.
- b. apabila pemegang hak tidak dapat menunjukkan bukti jumlah uang pemasukan untuk hak semula, maka untuk penetapan jumlah uang pemasukan dalam pemberian hak yang baru tidak dilakukan pengurangan.

Sedangkan besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Guna Bangunan ditetapkan dengan rumus:

untuk jangka waktu 30 tahun:

1) sampai dengan seluas 200 m² (meter persegi)

0% x luas tanah x harga dasar.

2) lebih dari 200 sampai 600 m² (meter persegi)

1% x luas tanah x harga dasar.

3) lebih dari 600 sampai 2000 m² (meter persegi)

2 % x luas tanah x harga dasar.

C. Tinjauan Mengenai Rumah Tinggal Untuk Orang Asing

C.1. Syarat-Syaratnya

Syarat-syarat rumah tempat tinggal yang dapat dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia:

1. Rumah yang berdiri yang dibangun di atas bidang tanah:
 - a. Hak Pakai atas tanah negara;

- b. Yang dikuasai dengan pemegang hak atas tanah.
2. Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah negara.

C.2. Cara Memperoleh Rumah

Memperoleh rumah tidak dapat dilepaskan dari cara memperoleh hak atas tanah tempat rumah tersebut berdiri. Untuk memperoleh rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 7 tahun 1996 dapat dilakukan perbuatan-perbuatan hukum sebagai berikut:

- a. Orang asing dapat membeli Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik dari pemegang Hak Pakai yang bersangkutan beserta rumah yang ada di atasnya atau, membeli Hak Pakai atas tanah negara atau atas tanah Hak Pakai dan kemudian membangun rumah di atasnya. Pembelian Hak Pakai tersebut dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu dengan akta PPAT dan kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Demikian juga persyaratan pembangunan rumah harus mengikuti ketentuan yang berlaku, misalnya mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Pasal 2 ayat 3).
- b. Orang asing dapat pula memperoleh Hak Pakai atas tanah Hak Milik (Pasal 2 ayat 1 huruf a) atau Hak Sewa untuk Bangunan atau persetujuan penggunaan tanah dalam bentuk lain dari pemegang Hak Milik (Pasal 2 ayat

1 huruf c), dan memperoleh atau membangun rumah di atasnya. Prosedur pemberian Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan atau persetujuan penggunaan dalam bentuk lain ini wajib mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Dalam hal rumah hunian atau tempat tinggal yang akan dipunyai oleh orang asing berbentuk Satuan Rumah Susun, maka orang asing yang bersangkutan harus membeli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara (Pasal 2 ayat 1 huruf b).

Berbagai alternatif yang dapat dilakukan dalam memperoleh rumah hunian atau tempat tinggal oleh orang asing di atas disediakan untuk dipilih oleh pihak-pihak yang berkepentingan, baik pihak penyedia tanah / rumah maupun orang asing yang bersangkutan.

Mengenai pemakaian di atas tanah negara memang sudah dimungkinkan sesuai Pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria seperti diuraikan diatas, sedangkan atas tanah yang bukan Hak Pakai atas tanah negara dalam perkembangannya memang dimungkinkan apabila diperjanjikan dibuat persetujuan dengan pemegang hak atas tanah, maka perjanjian tersebut dapat dilakukan pula di atas tanah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan, demikian penjelasan dari Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria. Bentuk perjanjian antara orang asing dan pemegang hak atas tanah harus dibuat secara tertulis dan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana perjanjian tersebut wajib dicatat dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan,

sedangkan jangka waktunya sesuai kesepakatan para pihak akan tetapi tidak lebih dari 25 tahun, dan jangka waktu tersebut dapat diperbaharui lagi yang tidak lama dari 20 tahun, atas dasar kesepakatan bersama dan dituangkan dalam perjanjian baru, dengan syarat orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia.

Warga negara asing hanya diperbolehkan membeli atau memiliki satu rumah tinggal atau hunian yang berdiri di atas tanah Hak Pakai. Dalam pengertian rumah hunian tersebut termasuk rumah yang berdiri sendiri maupun rumah susun atau apartemen.

C.3. Hak dan Kewajiban Bagi Orang Asing

Untuk memperoleh rumah hunian dan memilikinya, orang asing wajib:

- a. Memperoleh tanah beserta rumah yang bersangkutan dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Mendaftarkan peralihan hak tersebut pada Kantor Pertanahan setempat;
- c. Memelihara dan menggunakan rumah hunian sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- d. Membayar kewajiban-kewajiban keuangan yang berkaitan dengan perolehan dan pemilikan rumah hunian, antar lain:
 - 1) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut ketentuan Undang-undang nomor 21 tahun 1997, yang dibayar satu kali pada waktu memperoleh/membeli rumah yang bersangkutan;

2) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang dibayar setiap tahun.

Setelah membeli / memperoleh rumah hunian warga negara asing berhak:

- a. Menempati dan menggunakan rumah huniannya sesuai ketentuan yang berlaku, termasuk menyewakannya kepada orang lain apabila yang bersangkutan sedang tidak menggunakannya;
- b. Mengagungkan hak atas tanah dan rumah di atasnya dengan membebaninya dengan Hak Tanggungan;
- c. Mewariskan atau memindahtangankan rumah hunian yang bersangkutan.

Orang asing yang berkedudukan di Indonesia wajib mendaftarkan hak atas tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, dimana tujuan pendaftaran tanah telah diatur didalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Pasal 3 menyatakan sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 41 hingga 43 Undang-undang Pokok Agraria sama sekali tidak ada mengatur tentang pendaftaran ini, hanya dalam Pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria ada dinyatakan bahwa hak atas tanah yang dikuasai oleh negara maka Hak Pakainya hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang (tentunya ini dimaksud instansi Kantor Pertanahan)¹⁰

Disini jelas bahwa pendaftaran tersebut bukan hanya untuk kepastian hukum bagi warga negara asing tetapi juga untuk perlindungan hukum bagi para pemiliknya.

D. Kriteria Pemilikan Rumah Bagi Orang Asing

D.1. Menurut Undang-undang Pokok Agraria

Pasal 42 menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria tersebut ditentukan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia boleh memiliki hak atas tanah dengan status tanah hak pakai.

¹⁰Parlindungan A. P, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 40

D.2. Menurut Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985

Selanjutnya di dalam undang-undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun telah memberi arahan pula bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia boleh memiliki satuan rumah susun. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 7 ayat (1) bahwa Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ayat (2) menyebutkan Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan wajib menyelesaikan status hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Jika rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan, maka penyelenggaraan pembangunan wajib menyelesaikan secara tuntas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar tanah bersama yang merupakan bagian dari hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan memperoleh status Hak Guna Bangunan dan pemberian status Hak Guna Bangunan tersebut harus sudah selesai sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

D.3. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996

Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, Pasal 39 menyebutkan yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, departemen, lembaga pemerintah non departemen dan pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional. Dengan dikeluarkan Peraturan Pemerintah ini semakin lengkaplah ketentuan mengenai diperbolehkannya orang asing yang berkedudukan di Indonesia memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di atas tanah tertentu.

D.4. Pengertian Berkedudukan

D.4.1. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996

Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 dalam Pasal 1 ayat a, b bahwa orang asing yang boleh memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan di Indonesia.

Penjelasan umum dari Peraturan Pemerintah tersebut yaitu mengenai “berkedudukan di Indonesia” pada masa-masa mendatang perlu diperjelas dan dijabarkan lagi, namun secara kongkret tidak perlu harus diartikan sama dengan “tempat kediaman” atau “domisili” menurut peraturan hukum. Dapat disimpulkan bahwa berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan pada waktu melakukan kegiatannya di Indonesia dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu, orang asing tersebut membutuhkan rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia, sehingga kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan menurut penjelasan pada ayat 2 adalah kepemilikan atas rumah tempat tinggal dan hunian bagi orang asing tersebut tidak boleh dilihat semata-mata demi kepentingan orang asing yang bersangkutan saja tetapi lebih dari itu kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional.

D.4.2. Menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 520.2.3461

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 520.2.3461 tentang Pembelian Rumah Oleh Warga Negara Asing disebutkan bahwa warga negara asing yang dapat membeli rumah tinggal atau hunian di Indonesia adalah warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, dalam arti memiliki dan memelihara kepentingan

ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk membeli rumah tinggal atau hunian di Indonesia, yang secara kongkret terdiri dari 2 golongan, yaitu:

- a. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia), yaitu yang dapat menunjukkan Izin Tinggal di Indonesia;
- b. Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia, yaitu yang dapat menunjukkan Izin Kunjungan atau Izin Keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada paspornya atau dokumen keimigrasian lainnya.

D.4.3. Orang Asing Tersebut Tidak Lagi Berkedudukan di Indonesia

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 dinyatakan apabila orang asing yang memiliki rumah yang di bangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengembalikan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi.

Mengenai tidak lagi berkedudukan di Indonesia telah ditentukan di dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 7 tahun 1996 apabila yang bersangkutan atau keluarganya tidak menggunakan rumah tersebut selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut.

Menurut Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996, apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun seperti tersebut pada ayat 1 (satu) hak atas tanah tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat apabila:

- (a) Rumah tersebut dibangun diatas Hak Pakai atas tanah negara, rumah beserta tanahnya dikuasai negara untuk dilelang;
- (b) Apabila rumah tersebut dibangun diatas tanah berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah, maka rumah tersebut menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Apabila dilihat ketentuan ini sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 bahwa orang asing yang memperoleh Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan harus dalam waktu 1 (satu) tahun melepaskan haknya tersebut.

E. Pendaftaran Tanah

E.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah

E.1.1. Undang-undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok

di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil, tegasnya ialah untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.

Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan Pasal 19 ayat (1) tersebut adalah merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Ketentuan tersebut diatas merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah. Telah ditentukan bahwa demi kepastian hukum Pemerintah akan mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) tersebut diatas adalah merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

URLEPUSIAK-UNDIP

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu dengan mengadakan:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria diatas ditujukan kepada Pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, dan ketentuan tersebut diatas merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran.

E.1.2. Peraturan Menteri Agraria nomor 1 tahun 1966

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria nomor 1 tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan menentukan sebagai berikut:

“Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan maka harus pula didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 (Lembaran Negara 1961 nomor 28) ialah:

- a. Semua Hak Pakai, termasuk yang diperoleh Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swatantra sebagai yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1965;
- b. Semua Hak Pengelolaan sebagai dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1965”.

Rangkaian Pasal-pasal tersebut diatas merupakan ketentuan-ketentuan yang menjadi dasar hukum daripada pendaftaran hak-hak tertentu atas tanah. Pasal-pasal tersebut adalah ditujukan kepada pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan untuk harus mendaftarkan hak-hak atas tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat pemegang hak atas tanah.

E.2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran tanah dapat dijumpai pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, Pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi

bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

E.3. Maksud Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Pasal 3, menyatakan sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

E.4. Beberapa Sistem Pendaftaran Tanah

E.4.1. Sistem Torrens

Sistem ini diciptakan oleh Sir Robert Torrens, putera salah satu pendiri koloni di Australia Selatan. Jadi Sistem Torrens ini adalah berasal dari Australia Selatan. Adapun sistem Torrens ini lebih terkenal dengan nama "The Real Property Act" atau "Torrens Act" yang mulai berlaku di Australia selatan sejak tanggal 1 Juli 1858. Sistem Torrens ini dipakai sekarang di Kepulauan Fiji, Canada, Negara Bagian Iowa, Amerika Serikat, Yamaika Trinidad, Brazilia, Aljazair, Tunisia Konggo, Spanyol, Denmark, Norwegia dan Malaysia.

Dalam memakai Sistem Torrens ini, Negara-negara tersebut melihat pengalaman-pengalaman dari negara-negara lain jadi dalam detailnya agak menyimpang dari sistem aslinya tetapi pada hakekatnya adalah sistem Torrens yang disempurnakan dengan tambahan-tambahan dan perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing negara tersebut tetapi tata dasarnya adalah sama yakni The Real Property Act.

Kelebihan daripada sistem Torrens jika dibandingkan dengan sistem negatif menurut penciptanya Sir Robert Torrens adalah sebagai berikut:

1. Ketidakpastian diganti dengan kepastian;

2. Biaya-biaya peralihan berkurang dari 'pound" menjadi "shilling" dan waktu dari "bulan" menjadi "hari".
3. Ketidakjelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat dan jelas;
4. Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya;
5. Penipuan sangat dihalangi;
6. Banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah, telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya;
7. Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.

Adapun sertipikat tanah menurut Torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terkecuali jika memperoleh sertipikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperolehnya dengan cara penipuan.

E.4.2. Sistem Positif

Menurut Sistem Positif ini, suatu sertipikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok Sistem Positif

ini adalah bahwa pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah adalah jaminan dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah, kendatipun ia ternyata bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk didaftar ataukah tidak.

Menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan untuk itu telah dipenuhi atau tidak. Menurut sistem Positif ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari sistem Positif:

1. Adanya kepastian dari buku tanah;
2. Peranan aktif dari Pejabat Balik Nama Tanah;
3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Dengan demikian, Sistem Positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendati pun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah pemilik yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut Sistem Positif ini

mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut adalah tidak benar.

Adapun kelemahan dari sistem Positif adalah:

1. Peranan aktif Pejabat Balik Nama Tanah akan memakan waktu yang lama;
2. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
3. Wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi.

Adapun sistem Positif ini dilaksanakan di negara Jerman, Swiss.

E.4.3. Sistem Negatif

Menurut Sistem Negatif ini bahwa segala apa yang tercantum didalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan. Adapun asas peralihan hak atas tanah menurut sistem Negatif ini adalah "Azas Memo Plus Yuris" yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya. Ciri pokok Sistem Negatif ini adalah bahwa pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.

Ciri pokok lainnya dari sistem Negatif ini adalah bahwa Pejabat Balik Nama tanah berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari Sistem Negatif ini adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Sedangkan kelemahannya adalah:

1. Peranan pasif Pejabat Balik Nama Tanah yang menyebutkan tumpang tindihnya sertipikat tanah;
2. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Dengan diberlakukannya Undang-undang Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, kepada pemerintah telah diletakkan suatu kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah ini maka dapat diketahui sistem apa yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria dari beberapa sistem tersebut.

Untuk mengetahui hal ini terlebih dahulu dapat dilihat dasar hukum dari pendaftaran tanah seperti yang termuat didalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan Menteri Agraria;
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) diatas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dari ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-undang Pokok Agraria diatas yang merupakan dasar hukum pokok pendaftaran tanah, dapat diketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah maka akan diberikan sertipikat tanah sebagai tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata kuat dalam pengertian Pasal 19 ayat 2 huruf c ini berarti bahwa sertipikat tanah yang diberikan itu adalah **“Tidak Mutlak”** dan membawa akibat hukum segala apa yang tercantum didalamnya

adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya dan menyatakan sertipikat itu adalah tidak benar. Dengan kata lain sertipikat tanah menurut Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-undang Pokok Agraria adalah dapat digugurkan.

Jika dihubungkan antara ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c tersebut diatas, dengan sistem-sistem dari pendaftaran tanah maka akibat hukum dari ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-undang Pokok Agraria tersebut adalah sebagaimana yang disebut dalam sistem Negatif. Dengan kata lain sistem pendaftaran tanah yang dianut Undang-undang Pokok Agraria adalah Sistem Negatif.

Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Yurisprudensinya nomor 459/K/Sip/ 1975 tanggal 18 September 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: "Mengingat stelsel Negatif tentang register / pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain".

Kedua kaedah hukum tersebut diatas telah menyebutkan dengan tegas bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria adalah sistem Negatif. Beberapa pendapat sarjana kita sehubungan dengan sistem apakah yang dianut Undang-undang Pokok Agraria dalam pendaftaran tanah.

1. Pendapat Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH (dalam buku beliau tentang Hipotek)

Menurut Beliau sistem yang dianut Undang-undang Pokok Agraria adalah sistem campuran antara sistem Positif dengan sistem Negatif, hal ini terlihat dengan adanya perlindungan hukum kepada pemilik yang sebenarnya (sistem Negatif) sedangkan sistem Positifnya terlihat dengan adanya campur tangan dari Pemerintah dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Seksi Pendaftaran Tanah meneliti kebenaran setiap peralihan suatu hak atas tanah.

2. Pendapat Prof. Boedi Harsono, SH (dalam buku beliau Undang-undang Pokok Agraria Bagian I Jilid II)

Menurut beliau sungguhpun pendaftaran tanah di negara kita menurut Pasal 19 ayat 1 bertujuan untuk menjamin kepastian hukum tetapi bukan maksudnya akan mempergunakan apa yang disebut Sistem Positif. Bahwa Undang-undang Pokok Agraria tidak memerintahkan dipergunakannya sistem Positif dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa surat tanda bukti hak yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ayat tersebut tidak menyatakan bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak. Para petugas pendaftaran tanah tidaklah bersikap pasif artinya mereka tidaklah menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak-pihak yang meminta

pendaftaran. Telah diketahui bahwa pembukuan tanah untuk pertama kali maupun pada pendaftaran atau pencatatan perubahan-perubahannya kemudian, para petugas pelaksana diwajibkan untuk mengadakan penelitian seperlunya untuk mencegah terjadinya kekeliruan. Batas-batas ditetapkan dengan memakai sistem *contradictoire delimitatie* sebelum tanah dan haknya dibukukan diadakan pengumuman, perselisihan-perselisihan diajukan ke pengadilan kalau tidak dapat diselesaikan sendiri oleh pihak yang berkepentingan. Sejauh mungkin diadakan usaha-usaha agar keterangan-keterangan yang ada pada tata usaha kantor pendaftaran tanah itu selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Hal itu merupakan tuntutan daripada ketentuan Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa keterangan-keterangan yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah mempunyai kekuatan hukum dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sistem yang dipakai Undang-undang Pokok Agraria adalah sistem Negatif bertendens Positif. Pengertian Negatif di sini adalah bahwa adanya keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan sedangkan pengertian tendens positif ialah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut.

3. Pendapat Abdurrahman, SH (dalam tulisan beliau Berita PSHT Nomor 5 / Mei / 1978) :

Menurut Beliau lebih condong kepada pendapat Prof. Dr. Mariam Badrulzaman, SH yang telah menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah yang sekarang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 adalah sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif, di mana dalam sistem yang demikian segala kekurangan yang ada pada Negatif dan sistem Positif sudah tertutup. Sistem yang demikian ini menurutnya pada masa sekarang sangat cocok dengan keadaan negara kita sekalipun memang harus diakui akan perlunya diadakan beberapa percampuran guna disesuaikan dengan perkembangan dan kemajuan.

E.5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur didalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yang meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;

e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali (“initial Registration”) adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997. Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal suatu desa / kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan

pihak yang berkepentingan , yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik, tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Uji kelayakan itu untuk pertama kali diselenggarakan di daerah Depok, Bekasi dan Karawang di Jawa Barat.

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan

selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai wajib daftar itu juga ada dalam Pasal 4 ayat 3. Pejabat Pembuat Akta Tanah bahkan diwajibkan mencocokkan lebih dahulu isi sertipikat hak yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum diperbolehkan membuat akta yang diperlukan.

Ini sesuai dengan asas mutakhir pendaftaran sebagai yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

BAB. III

METODE PENELITIAN

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka pendekatan yang digunakan adalah:

1. Metode Pendekatan

Pendekatan yuridis empiris, yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan). Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing di atas Hak Pengelolaan, untuk dapat mengetahui masalah, dampak dan sejauhmana peran pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kota Batam dalam pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing di atas Hak Pengelolaan. Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu:

Pertama, menyesuaikan metode ini kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda, kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan peneliti dengan responden, dan ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.¹

¹Lexy. J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995, hal 5.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian studi kasus dengan penguraian secara deskriptif analitis yaitu yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.²

3. Lokasi Penelitian

Mengingat keterbatasan waktu dan tenaga maka lokasi yang diambil dari penelitian ini adalah pejabat yang terkait dalam pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing di Kota Batam - Riau yaitu pejabat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam - Riau, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Developer/Pengembang Perumahan di Kota Batam.

Dalam penelitian ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan subyek didasarkan tujuan tertentu, karena subyek penelitian dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing diatas Hak Pengelolaan. Dan narasumber yang dimiliki mampu memberikan pandangan mengenai pemberian Hak Pakai bagi warga negara asing. Dalam penelitian ini sampel diambil dari sebagian populasi

²Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Pres, Jakarta, 1986, hal 10

seperti beberapa pegawai dari Badan Pertanahan kota Batam di bagian hak atas tanah, bagian pendaftaran hak atas tanah serta bagian tata usaha.

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.³

4. Jenis dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi / pengamatan, interview / wawancara, questionere / angket.⁴

Sedangkan data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara, teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap beberapa Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam - Riau seperti Kepala Tata Usaha, Seksi Hak Atas Tanah dan Seksi Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termasuk pegawai yang bekerja di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Developer sebagai pengembang perumahan yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini. Dimana pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan

³Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal 44

⁴ *Ibid*

terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsung-nya wawancara.⁵

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur / tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.⁶ Dalam penelitian ini yang ada hubungannya dengan pemberian hak atas tanah bagi warga negara asing di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam - Riau.

5. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan / kuisisioner, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.⁷

Pengumpulan data di lapangan dilakukan dengan cara :

Wawancara baik secara terstruktur maupun tidak. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah di sediakan peneliti terlebih dahulu, sedangkan wawancara tidak terstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan.

⁵ Loc.cit, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal 172

⁶ Loc.cit, hal 8-12

⁷Nasution S, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hal. 9

6. Tehnik Pengecekan Keabsahan Data

Dalam pengecekan faliditas data menggunakan tehnik triangulasi. Menurut S. Nasution triangulasi adalah data atau informasi dari satu pihak harus di cek kebenarannya dengan cara memperoleh data itu dari sumber lain, misalnya dari pihak kedua, ketiga dan seterusnya dengan menggunakan metode yang berbeda. Tujuannya ialah membandingkan data tentang hal yang sama yang diperoleh dari berbagai responden / berbagai pihak agar ada jaminan mengenai tingkat kepercayaan data. Cara ini juga mencegah bahaya-bahaya subyektif.⁸

Sanafiah Faisal mengatakan, triangulasi merupakan salah satu cara menentukan standar kredibilitas suatu data penelitian kualitatif. Triangulasi adalah pengecekan kebenaran data yang diperoleh melalui suatu metode penelitian dan dari suatu sumber juga dapat di cek dengan data yang diperoleh melalui metode lain dan dari sumber lainnya atau triangulation.⁹

Sedangkan triangulasi menurut Lexy, J. Moleong adalah tehnik pemeriksaan data dengan memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau pembanding terhadap data itu. Tehnik triangulasi yang penting banyak dilakukan ialah pemeriksaan melalui sumber lain.¹⁰

Triangulasi melalui sumber lain dilakukan dengan cara

1. Membandingkan data hasil pengamatan dan hasil wawancara;

⁸Ibid, hal. 90

⁹Sanafiah Faisal, *Penelitian kualitatif Dasar-Dasar dan Aplikasi*, Y.A3, Malang, 1990, hal.31

¹⁰Lexy. J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja rosdakarya, Cetakan ke 11, Bandung, 2000, hal.178

2. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi;
3. Membandingkan apa yang dikatakan oleh orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu;
4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada, orang pemerintahan;
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

Triangulasi dengan metode terdapat dua strategi, yaitu:

1. Pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa teknik pengumpulan data.
2. Pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama

7. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah metode analisa data yang deskriptif analitis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Di samping itu digunakan juga metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.¹¹

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.¹²

¹¹Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, **Penelitian Hukum Normatif**, Rajawali, Jakarta, 1984, hal 20

¹²*Ibid*, hal 250

BAB. IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

A.1. Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam

1.1. Sejarah Latar Belakang Pulau Batam

Pulau Batam sebelumnya sudah pernah ada tanah adat yang berstatus geran yang diterbitkan oleh Sultan Lingga, dan terakhir pada tahun 1912 ketika Sultan Lingga melarikan diri ke Malaysia ketika Pulau Lingga diduduki oleh Belanda, dan kerajaan Lingga merupakan kerajaan yang tidak pernah menandatangani perjanjian takluk kepada kerajaan Belanda. Untuk mengisi kekosongan tersebut, maka pemerintah Hindia Belanda dahulu diterbitkan suatu Peraturan Agraria untuk Kepulauan Riau yaitu Staatsblad 1923 nomor 253 yo Staatsblad 1924 nomor 595 dan Staatsblad 1926 nomor 392. Wewenang memberikan surat tebas dan geran (bukti hak) ada pada Controleur setempat khusus untuk golongan bumiputera dan orang bukan bumiputera dimungkinkan untuk dalam ikatan sewa tanah negara untuk 5, 10 atau 20 tahun. Sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) maka pekerjaan itu diteruskan oleh bupati atau camat yang berkaitan

Dalam hal ini sudah jelaslah bahwa setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) berlangsung status Quo artinya tidak mungkin diterbitkan lagi geran baru ataupun surat perjanjian sewa menyewa tanah

negara, kesemuanya harus dikonversi atau jika sudah berakhir haknya (bagi sewa menyewa) dapat mengajukan permohonan sesuatu hak, tentunya harus warga negara Indonesia ataupun orang asing penduduk Indonesia, tetapi bagi yang terakhir ini tidak mungkin diberikan suatu hak atas tanah yang mencakup sebagai usaha perkebunan, dalam hal ini ganti rugi hanya terhadap tanaman yang ada di atasnya.

Apabila ada geran baru (pengertian geran bisa jenis haknya, surat haknya dan bukti haknya) sesudah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) apalagi sesudah tahun 1970, ini merupakan bukti yang dibuat-buat saja. Para Kepala Kampung dan Camat tidak dapat menerbitkan lagi hak-hak adat baru atau tidak bisa melakukan pemberian hak secara konstitutif, tetapi hanya deklaratif saja bahwa sesuatu tanah itu telah diusahakan turun temurun tentunya dapat ditelusuri hingga sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Yang dimaksud dengan tanah-tanah yang dipunyai penduduk asli berdasarkan Peraturan-Peraturan Agraria Untuk Kepulauan Riau (Stbl 1923 no 153 jo 1924 no 595 dan 1926 no 392 teks resminya masih dalam Bahasa Belanda disebutkan bahwa:¹

1. Tanah-tanah yang oleh penduduk asli secara tetap dan untuk keperluan sendiri dikerjakan atau didiami ataupun dipergunakan baik dengan tujuan yang khusus maupun untuk keperluan umum;

¹ Parlindungan, A. P., **Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)**, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal 176.

2. Tanah-tanah tersebut tidak dipelihara atau dipergunakan lagi, akan tetapi menurut kenyataannya belum dilepaskan hak-haknya.

Pembukaan tanah atau pemakaian tanah secara lain oleh golongan penduduk asli mengenai tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang bukan merupakan tanah-tanah yang dipunyai oleh penduduk asli hanya diperkenankan berdasarkan suatu izin yang diberikan oleh atau atas nama pemerintah. Surat izin tersebut diberikan oleh:

1. Camat atau Wedana dengan memintakan pertimbangannya kepala-kepala kampung yang bersangkutan, dalam hal tanah yang diminta itu letaknya berdampingan atau dekat dengan tanah yang telah dipunyai atau diperolehnya dengan hak pakai sementara oleh golongan penduduk asli dan selanjutnya yang luasnya tidak melebihi 3 Hektar area, dan yang tidak ada pohon-pohonnya, tanaman bambu atau hutan nipah di atasnya.
2. Kepala Pemerintahan setempat, bilamana tanah-tanah itu tidak termasuk dalam perumusan diatas, kecuali apabila kemudian ada ketentuan-ketentuan lain mengenai soal tersebut yang dikeluarkan oleh atau atas nama pemerintah.

Apabila permintaan tersebut diajukan oleh atau untuk keperluan camat atau wedana sendiri, maka izin tersebut diberikan oleh pejabat yang pangkatnya setingkat lebih tinggi dari pada camat atau wedana dan kepala pemerintahan setempat, dan apabila pemakaian tanah tersebut untuk keperluan sendiri maka izin tersebut selalu diberikan dengan Cuma-Cuma,

UPT-POSTAK-UNDIP

dan apabila dimaksud untuk dipergunakan secara tetap maka izin hanya dapat diberikan secara tertulis.

1.2. Lahirnya Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973

Dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 ditetapkan bahwa Pulau Batam ditetapkan sebagai daerah industri. Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Otorita Pulau Batam. Pulau Batam sendiri termasuk dalam wilayah daerah tingkat I Propinsi Riau yang ditetapkan sebagai daerah Industri. Otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam adalah penguasa yang bertanggung jawab atas pengembangan pertumbuhan daerah industri Pulau Batam dan mempunyai tugas sebagai berikut:

1. Mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai suatu daerah industri.
2. Mengembangkan dan mengendalikan kegiatan-kegiatan pengalih-kapalan (transshipment) di Pulau Batam.

Peruntukan dan penggunaan tanah di daerah industri Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas-fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan Pulau Batam, didasarkan atas suatu rencana tata guna tanah dalam rangka pengembangan Pulau Batam menjadi daerah industri, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan, kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.
2. Hak Pengelolaan tersebut diatas ini 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;
 - c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan pasal 41 sampai dengan pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria;
 - d. menerima uang pemasukan / ganti rugi dan uang wajib tahunan.

A.2. Gambaran Umum Kotamadya Batam

Kotamadya Batam merupakan Kotamadya ke 2 (dua) di Propinsi Riau, yang pertama Kotamadya Pekanbaru yang bersifat otonom, sedangkan Kotamadya Batam bersifat Administratif yang kedudukannya setingkat dengan Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II lainnya. Sebelum terbentuknya Kotamadya Batam pada mulanya merupakan suatu wilayah kecamatan yaitu kecamatan Batam yang termasuk dalam Wilayah Administrasi Kabupaten Tingkat II Kepulauan Riau. Batam adalah nama sebuah pulau terbesar di daerah ini tetapi tidak jelas diketahui dari mana literatur sejarah masa lampau di waktu Johor dan Riau masih merupakan kerajaan Melayu. Pada abad ke 18, Lord

Minto dan Rafles dari Kerajaan Inggris telah melakukan “Barter”, dengan Pemerintahan Hindia Belanda, sehingga Pulau Batam yang merupakan pulau kembar dengan Singapura diserahkan kepada Pemerintahan Belanda.

Luas wilayah Kotamadya Batam lebih kurang 1.647,83 Km² yang terdiri dari lautan 1.035,30 Km² dan daratan 612,53 Km² sedangkan banyaknya pulau berjumlah 186 buah dimana 80 buah telah dihuni dan 106 buah pulau lagi masih kosong, diantaranya ada 3 buah pulau yang agak besar yaitu Pulau Batam dengan luas kurang lebih 415 Km², Pulau Bulan dan Kepala Jeri. Karena wilayah Kotamadya Batam yang sangat strategis pada jalur pelayaran internasional yang paling lama ramai didunia dengan jarak hanya 12,5 mil laut (20 Km) dari Singapura serta pintu gerbang lalu lintas wisatawan yang keluar masuk dari / keluar negeri melalui pelabuhan laut Sekupang. Dengan modal inilah maka Pemerintah Indonesia sebagai upaya untuk memacu perkembangan di wilayah Nusantara dari semua aspek kehidupan.

2.1. Kondisi Wilayah

2.1.1. Letak Kota Batam

Kota Batam terletak antara :

- 0⁰.55' – 1⁰.55' Lintang Utara
- 103⁰.45 – 104⁰.10' Bujur Timur.

2.1.2. Batas

Kota Batam berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Negara Singapura / Malaysia.
- Sebelah Selatan : Kecamatan Moro
- Sebelah Barat : Kecamatan Karimun dan Laut Internasional
- Sebelah Timur : Kecamatan Bintang Utara dan Bintang Selatan.

2.1.3. Geologie

Wilayah Kota Batam seperti halnya Kecamatan-kecamatan di Daerah Kabupaten Kepulauan Riau juga merupakan bagian dari paparan Kontinental. Pulau-pulau yang tersebar di daerah ini merupakan sisa-sisa erosi atau penyusutan dari daratan pra tersier yang membentang dari Semenanjung Malaysia / Singapura di bagian utara sampai dengan pulau-pulau Moro dan Kundur serta Karimun di bagian selatan.

2.1.4. Pemerintahan Kota Batam

Terbentuknya Pemerintahan Kota Batam sebagai institusi Eksekutif yang melaksanakan roda pemerintahan pembangunan dan kemasyarakatan menjadi harapan untuk dapat menjawab setiap permasalahan maupun tantangan yang muncul sesuai dengan perkembangan Sosial-Ekonomi, Sosial Budaya, politik dan lainnya dalam masyarakat.

Pemerintahan Kotamadya Batam dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 1983 dan diresmikan pada tanggal 24 Desember 1983 yang bersifat Administratif di pimpin oleh Walikota yang berkedudukan setingkat dengan Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II lainnya. Eksistensinya berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau.

Keberadaan Kotamadya Batam adalah merupakan Implementasi atas dasar dekonsentrasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah. Motivasi dibentuknya Kotamadya Batam adalah dalam rangka peningkatan pelayanan masyarakat dan pembangunan wilayah tersebut sebagai akibat berkembangnya daerah Pulau Batam untuk menjadi daerah Industri, Perdagangan, Alih kapal dan Pariwisata. Oleh sebab itu dengan adanya peningkatan status Kecamatan Batam yang dulunya termasuk Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Kepulauan Riau menjadi wilayah tersendiri dalam bentuk Pemerintahan Kotamadya Administrasi Batam yang terdiri atas 3 (tiga) Kecamatan.

Dengan berlakunya Undang-undang nomor 53 tahun 1999, maka Kotamadya Administrasi Batam berubah menjadi Kota Batam dengan membawahi 8 kecamatan dan 35 kelurahan serta 16 desa dengan rincian sebagai berikut:

a. Kecamatan Belakang Padang terdiri dari 4 (empat) Desa dan 1 (satu)

Kelurahan yaitu:

1. Desa Pulau Terong.
2. Desa Pecong.
3. Desa Pemping.
4. Desa Kasu.
5. Kelurahan Belakang Padang.

b. Kecamatan Bulang terdiri dari 2 (dua) Kelurahan dan 4 (empat) Desa yaitu:

1. Pantai Gelam.
2. Temoyong.
3. Pulau Setotok
4. Batu Legong.
5. Kelurahan Bulang Lintang.
6. Kelurahan Pulau Buluh.

c. Kecamatan Galang terdiri dari 7 (tujuh) Desa yaitu:

1. Pulau Abang.
2. Karas.
3. Sijantung.
4. Sembulang.
5. Rempang Cate.

6. Subang Mas.

7. Galang Baru.

d. Kecamatan Sei Beduk terdiri dari 4 (empat) Kelurahan yaitu:

1. Kelurahan Sagulung.

2. Kelurahan Batu Aji.

3. Kelurahan Tanjung Piayu.

4. Kelurahan Muka Kuning.

e. Kecamatan Nongsa terdiri dari 1 (satu) Desa dan 7 (tujuh) Kelurahan yaitu:

1. Ngenang.

2. Kelurahan Kabil.

3. Kelurahan Batu Besar.

4. Kelurahan Baloi Permai.

5. Kelurahan Baloi.

6. Kelurahan Teluk Tering.

7. Kelurahan Belian.

8. Kelurahan Nongsa.

f. Kecamatan Sekupang terdiri dari 7 (tujuh) Kelurahan yaitu:

1. Kelurahan Tanjung Uncang.

2. Kelurahan Tanjung Riau.

3. Kelurahan Tiban Asri.
4. Kelurahan Tiban Lama.
5. Kelurahan Tiban Indah.
6. Kelurahan Patam Lestari.
7. Kelurahan Sungai Harapan.

g. Kecamatan Lubuk Baja terdiri dari 5 (lima) Kelurahan yaitu:

1. Kelurahan Tanjung Pinggir.
2. Kelurahan Batu Selicin.
3. Kelurahan Kampung Pelita.
4. Kelurahan Lubuk Baja Kota.
5. Kelurahan Tanjung Uma.

h. Kecamatan Batu Ampar terdiri dari 8 (delapan) Kelurahan yaitu:

1. Kelurahan Bukit Jodoh.
2. Kelurahan Bengkong Harapan.
3. Kelurahan Harapan Baru.
4. Kelurahan Kampung Seraya.
5. Kelurahan Sungai Jodoh.
6. Kelurahan Bengkong Laut.
7. Kelurahan Bukit Senyum.
8. Kelurahan Batu Merah.

A.3. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan diatur didalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 500 – 4352 tentang Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

1. Dalam hal tanah yang dimohon tersebut merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan (Pasal 4 ayat 2).
2. Dalam rangka pemberian Hak Pengelolaan, dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas yang ditunjuk (Pasal 5 ayat 1).

3.1. Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan

Berdasarkan hasil wawancara dengan para responden di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam pada Seksi Hak Atas Tanah dan Seksi

Pendaftaran Tanah Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis dan dilampiri:²

- a. foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
- b. rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya.
- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)
- f. Surat ukur, apabila ada.

Permohonan Hak Guna Bangunan oleh pemohon / developer diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan, yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan.

² Hasil Wawancara dengan AB dan HB, Tanggal 22 Agustus 2002.

4. memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.

Berdasarkan Hasil wawancara dengan Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:³

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering rapport).

³ Hasil Wawancara dengan ASS, Tanggal 23 Agustus 2002

- b. Tim Peneliti Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, atau
- c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya. Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A kemudian Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Dalam hal Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang dimaksud, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.

Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana yang dimaksud diatas, Kepala kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk:

1. mencatat dalam formulir isian.
2. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakan. Apabila dalam hal Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan maka Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

1. mencatat dalam formulir isian;

2. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor wilayah kemudian Menteri menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

3.2. Proses Perubahan dari Hak Pengelolaan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan.

3.2.1. Izin untuk Balik Nama Penunjukan Lahan (PL)

Otorita Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan berwenang untuk memberikan lahan atau pengalokasian lahan kepada developer / pengembang perumahan di Kota Batam. Sehingga terlebih dahulu dikeluarkan Izin untuk balik nama PL (Penunjukan Lahan) dengan melampirkan:

1. Permohonan izin;
2. Copy KTP (Kartu Tanda Penduduk)
3. Asli PL (Penunjukan Lahan)

Izin untuk balik nama PL ini diurus oleh Otorita Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan di Kota Batam – Riau.

3.2.2. Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP)

Perjanjian yang dibuat oleh developer pengembang perumahan di kota Batam dengan Otorita Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan.

Surat perjanjian itu merupakan perjanjian tertulis antara Otorita Batam dengan penerima Hak Pengelolaan tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam.

Membayar apa yang dinamakan faktor 1 % (satu persen), maksudnya 1 % dikali luas tanah dikali harga tanah (yang telah ditetapkan oleh Otorita Batam). Faktor 1 % (satu persen) ini dikenakan dalam hal jual beli rumah hunian di kota Batam. Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) ditetapkan berdasarkan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam nomor 007/KU – KPTS/I/1998 tanggal 28 Januari 1998 tentang Penetapan Tarif Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga. Untuk mendapat Surat Perjanjian dan Surat Keputusan dari Otorita Batam, maka dokumen-dokumen yang dilampirkan antara lain:

1. Blanko Surat Perjanjian (SPJ) atas nama pemohon.

2. Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama pemohon.
3. Copy Penunjukan Lahan (PL) atas nama pemohon.
4. Faktur 1 % (satu persen).
5. Copy Faktur UWTO 30 tahun yang harus dibayar ke Otorita Batam.
6. Copy Surat Perjanjian (SPJ) yang induk diurus oleh Otorita Batam.
7. Copy Surat Keputusan (SKEP) yang induk diurus oleh Otorita Batam.
8. Copy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang induk diurus oleh Otorita Batam.
9. Copy Fatwa Planologi yang merupakan persyaratan untuk mendapatkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

3.2.3. Rekomendasi

Rekomendasi adalah persetujuan tertulis yang diterbitkan oleh Otorita Batam yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Batam berkaitan dengan usulan pemberian hak atas bidang-bidang tanah setelah pemilik memenuhi persyaratan yang ditetapkan Otorita Batam. Maka dokumen-dokumen yang diperlukan antara lain:

1. Copy KTP atas nama pemohon diurus di Otorita Batam.
2. Copy Surat Perjanjian (SPJ) atas nama pemohon diurus di Otorita Batam.
3. Copy Surat Keputusan (SKEP) atas nama pemohon diurus di Otorita Batam.

4. Copy Penunjukan Lahan (PL) atas nama pemohon diurus di Otorita Batam.
5. Copy Faktur 1 % (satu persen) atas nama pemohon diurus di Otorita Batam.
6. Copy IMB yang induk
7. Copy Faktur UWTO 30 tahun yang induk.
8. Copy formulir yang sudah ditandatangani pemohon.

3.2.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB)

Untuk memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan maka diperlukan adanya Rekomendasi dari Otorita Batam, dan dalam memperoleh sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam maka dokumen-dokumen yang diperlukan antara lain:

1. Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama pemohon.
2. Copy Surat Perjanjian (SPJ) atas nama pemohon.
3. Copy Surat Keputusan (SKEP) atas nama pemohon.
4. Copy Penunjukan Lahan (PL).
5. Copy Faktur 1 % (satu persen).
6. Copy Faktur UWTO 30 tahun.
7. Copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

8. Copy Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
9. Serta formulir yang sudah ditandatangani pemohon.

A.4. Proses Perubahan Hak Milik menjadi Hak Pakai.

Berdasarkan Hasil Wawancara dengan para responden di kantor Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai contoh Warga Negara Indonesia (WNI) Tuan Santos Ioy dan istrinya Nyonya Yennie menjual rumah hunian tempat tinggalnya yang terletak di Shangrila Garden Blok A 1 nomor 9 Kota Batam kepada Warga Negara Asing (WNA) berkewarganegaraan Singapura bernama Tuan Sean Kian Por, dimana status tanah yang berdiri diatas rumah hunian tempat tinggal tersebut berstatus Hak Milik, sehingga terjadi perubahan status Hak Milik (HM) menjadi Hak Pakai (HP), sehingga perubahan status hak Atas Tanah tersebut terlebih dahulu pemilik rumah hunian tempat tinggal tersebut harus terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Batam, kemudian dari pihak Otorita Batam dikeluarkan surat ijin yang berupa permohonan ijin peralihan Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Direktur Pengolahan Lahan Otorita Batam, kemudian diadakan jual beli dihadapan PPAT. Maka untuk mendapatkan sertipikat Hak Pakai maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

mendaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam, sehingga dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan antara lain:⁴

1. Akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Sertipikat asli Hak Milik (HM).
3. Surat Setor Pajak (SSP).
4. Surat setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB).
5. Surat Pernyataan dari WNA (sean Kian Por – Singapura) yang berisi hak yang diperoleh adalah sebidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal.
6. Paspor WNA.
7. KTP (Kartu Tanda Penduduk) WNI.
8. Permohonan ijin peralihan Hak Atas tanah dari Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Batam.
9. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (PBB).

A.5. Proses Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai

Berdasarkan Hasil wawancara dengan responden di PT Adhya Bumi Batam Head of Legal & ADM. Division Sebagai contoh PT Adhya Bumi Batam sebagai developer pengembangan rumah hunian tempat tinggal yang menjual

⁴ Hasil Wawancara dengan M.A.H, Tanggal 20 September 2002.

rumah hunian tempat tinggal tersebut kepada Warga Negara Asing Tuan Abdul Shukor dan Nyonya Aseah, warga negara Singapura maka terlebih dahulu Penunjukan Lahan (PL) dipecah dahulu dan diurus di Otorita Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan, kemudian dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta terlebih dahulu harus ada ijin atau rekomendasi dari Otorita Batam. Proses perubahan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai adalah mengajukan permohonan rekomendasi di Otorita batam dengan membawa dokumen-dokumen yang diperlukan antara lain:⁵

1. Copy KTP (Kartu Tanda Penduduk).
2. Copy IMB (Ijin Mendirikan Bangunan).
3. Copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
4. Surat Hak Guna Bangunan (SHGB),
5. Serta formulir yang telah ditandatangani.

Maka untuk mendapatkan sertipikat Hak Pakai maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam, sehingga dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan antara lain:

1. Akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Sertipikat asli Hak Guna Bangunan..
3. Surat Setor Pajak (SSP).
4. Surat setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB).

⁵ Hasil Wawancara dengan Sw, Tanggal 5 September 2002.

5. Surat Pernyataan dari WNA (Tuan Abdul Shukor dan Nyonya Aseah – Singapura) yang berisi hak yang diperoleh adalah sebidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal.
6. Paspor WNA.
7. KTP WNI (Mewakili PT).
8. Permohonan izin peralihan Hak Atas tanah dari Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Batam.
9. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (PBB).

A.6. Kendala- Kendala Yang Muncul Dan Upaya-Upaya Yang telah Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala-Kendala Dalam Proses Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA Perorangan di Kota Batam Riau.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden di Kantor Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan di PT Adhya Bumi Batam sebagai Developer Ada beberapa kendala yang muncul dalam proses pemberian Hak Atas Tanah bagi WNA perorangan di Kota Batam antara lain :⁶

1. WNA kurang berniat membeli rumah hunian tempat tinggal di Kota Batam karena masalah keamanan.

Banyak WNA yang tinggal di Kota Batam beranggapan bahwa WNA yang ada di Kota Batam adalah orang-orang yang mempunyai

⁶ Hasil Wawancara dengan:

1. M.A.H. Tanggal 20 September 2002.
2. Sw, Tanggal 5 September 2002.

banyak uang, sehingga banyak sekali terjadi pencurian, perampasan / perampokan bahkan disertai dengan pembunuhan yang sering kali terjadi di Kota Batam, sehingga disini perlu adanya pengamanan yang lebih ketat yang perlu diperhatikan oleh pihak keamanan khususnya keamanan dilingkungan rumah hunian tempat tinggal. Berdasarkan hasil penelitian terhadap lingkungan rumah hunian tempat tinggal yang ada di Kota Batam ada beberapa perumahan yang dijaga dengan keamanan yang cukup tinggi, misalkan di perumahan komplek Shangrila Garden, Komplek Palm Spring dan Sukajadi.

2. Peraturan yang ada di Indonesia masih bersifat kaku.

Sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dan Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, banyak sekali WNA yang membeli dan memiliki rumah hunian tempat tinggal di Kota Batam. Dengan dikeluarkannya kedua peraturan tersebut banyak sekali WNA yang memiliki rumah hunian tempat tinggal yang berbondong-bondong menjual rumahnya dengan harga yang sangat murah sekali. Dengan pengalaman yang demikian membuat Developer sebagai pengembang perumahan di Kota Batam menurun drastis, hal ini dapat diketahui dari data yang terdapat di Kantor Badan Pertanahan

Nasional (BPN) Kota Batam, tercatat sejak dikeluarkannya kedua Peraturan Pemerintah tersebut diatas hanya 26 sertipikat WNA yang memiliki rumah hunian tempat tinggal.

3. Peraturan yang dikeluarkan oleh Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan dengan ketentuan yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam tidak sejalan, misalnya :
 - a. Banyaknya kawasan hijau dibangun rumah toko oleh developer yang mendapat izin dari Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan, sehingga Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Kota Batam dilanggar, karena kawasan hijau sebenarnya tidak boleh digunakan atau diberikan kepada developer untuk dibangun.
 - b. Kawasan Hutan yang oleh Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kepada developer untuk membangun perumahan seperti di daerah Sukajadi yang semula merupakan kawasan hutan. Sehingga Otorita Batam sebagai pengambil keputusan harus benar-benar memperhatikan hal tersebut, jangan sampai dikemudian hari hal itu akan menjadi masalah. Mengenai Pengelolaan Hutan dilindung diatur didalam Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 23 tahun 1990 bahwa dalam rangka kebijaksanaan pengembangan pola tata ruang tersebut perlu ditetapkan adanya kawasan lindung yang memberi arahan bagi

badan hukum dan perseorangan dalam merencanakan dan melaksanakan pembangunan.

c. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 7 tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau hunian Oleh Orang Asing Pasal 2 disebutkan sebagai berikut :

- (1). Pemilikan rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing dapat dilakukan dengan:
 - a. membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
 - b. membeli satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Pakai atas tanah negara.
 - c. membeli satuan rumah susun yang di bangun di atas tanah Hak Milik atau Hak Sewa Untuk Bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.
- (2). Rumah yang dapat di bangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing dengan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana.

Pasal 2 ayat (2) ini menunjukkan klasifikasi rumah yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak

termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana. Sedangkan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam nomor 068/KPTS/KA/III/1999 tentang Pemilikan Rumah tempat Tinggal Atau hunian dan Rumah Tempat Usaha Oleh Orang Asing dan / atau Perusahaan Asing di Daerah Industri Pulau Batam pada pasal 2 mengenai kepemilikan hunian oleh orang asing ayat (1) disebutkan orang asing dan / atau perusahaan asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki satu unit rumah tempat tinggal atau hunian dan atau rumah tempat usaha di daerah industri Pulau batam. Pasal 2 ayat (1) ini menyebutkan bahwa orang asing dapat memiliki rumah tempat tinggal dan atau rumah tempat usaha. Pengertian rumah tempat usaha adalah rumah / gedung yang didirikan untuk keperluan usaha berupa rumah toko, rumah kantor / satuan rumah susun non hunian.

Dari kedua Peraturan tersebut diatas maka klasifikasi rumah hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing diperluas lagi, sehingga menurut Seksi Hak Atas Tanah menyebutkan bahwa Rumah Tempat Usaha tidak termasuk dalam klasifikasi rumah hunian bagi orang asing.

4. Rumah hunian yang dimiliki oleh WNA tidak dapat dijadikan jaminan atau agunan di Bank, dimana pihak Bank yang ada di Batam tidak mau menerima apabila agunan tersebut berupa rumah hunian milik WNA.

5. Pungutan-pungutan dari Otorita Batam lebih besar dari apa yang seharusnya di bayar (ditetapkan) , sehingga biasanya developer melakukan kerjasama dengan Notaris dalam hal pengurusan mengenai dokumen-dokumen atau surat-surat yang akan diurus di Otorita Batam dengan sistem paket maksudnya semua biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan semua dokumen atau surat di Otorita Batam, hal ini disebabkan apabila diurus sendiri oleh developer biaya yang dikeluarkan lebih besar daripada melalui Notaris yang membantu mengurus dokumen atau surat di Otorita Batam.

6. Berdasarkan hasil Diskusi Implementasi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 41 tahun 1996 tentang Rumah tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia tanggal 20 Agustus tahun 2002 yang diselenggarakan di Kota Batam, dimana Peraturan tersebut yang sudah 6 tahun berlaku sampai saat ini dirasa kurang efektif dilaksanakan di Kota Batam khususnya karena ada beberapa pertimbangan antara lain:
 - a. Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996, kebijakan masih belum kompetitif dengan negara lain, dimana berdasarkan letak geografis Kota Batam sendiri, dimana property (rumah) Indonesia diminati WNA tetapi karena faktor kepastian kepemilikan, batas waktu, dan kurang mudahnya birokrasi.

- b. MOU yang dibuat sekitar bulan Juli tahun 2002 yang lalu yang dibuat antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam dengan REI melihat kembali aturan yang menunjang dunia Usaha real estate berkaitan dengan Peraturan pemerintah Nomor 41 tahun 1996, dan mencari solusi misalnya dengan melihat negara tetangga Singapura dalam rumusan aturan-aturan penjualan rumah untuk orang asing.
- c. MOU yang dibuat bulan Juli yang lalu dalam penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996, dimana Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat mengusulkan bagaimana praktisi mengimplementasikan Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 yang kurang efektif dan dicari akar permasalahannya dengan cara studi banding ke Negara Singapura dan Malaysia.

Penyempurnaan Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 yang diharapkan antara lain:

- a. Pengertian orang asing bertempat tinggal di Indonesia memberi manfaat.
- b. Jenis rumah, apakah hanya tipe diatas 70 dan rumah mewah saja, dan apakah dimungkinkan kepemilikannya pada rumah sangat sederhana (RSS).
- c. Jangka waktu kepemilikan.
- d. Pengalihan kepemilikan.
- e. Sanksi dihapuskan, apabila Hak Pakai tanah negara maka rumah dan tanah dikuasai negara untuk dilelang, sedangkan Hak pakai atas perjanjian dengan pemilik Hak Atas tanah, maka menjadi pemilik Hak Atas Tanah.

Permasalahan-permasalahan yang timbul di Kota Batam antara lain:

- a. Apabila orang asing mempunyai lebih dari 1 (satu) paspor.
- b. Data di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam hanya 26 sertipikat yang dikeluarkan untuk orang asing, sedangkan di lapangan banyak orang asing memiliki rumah tempat tinggal di Kota Batam.
- c. Ukuran tanah dan bangunan, apakah boleh melebihi dari apa yang diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 tidak diatur apakah orang asing boleh mempunyai property khususnya di Kota Batam.
- e. Data di lapangan bahwa orang asing membeli ruko dengan menggunakan perikatan atau perjanjian dibawah tangan, dimana diluar wewenang dari kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam.
- f. Dalam Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 hanya mengatur mengenai Hak Pakai sedangkan Hak untuk menjual tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah tersebut, sehingga tidak ada aspek bisnisnya.
- g. Dalam UUPA yang punya Hak Pakai adalah WNI, WNA, Badan Hukum Indonesia, dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, dimana Hak Pakai yang disebutkan dalam UUPA tidak diakomodir dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996.

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan yaitu Bapak Samuel Purba selaku anggota Real Estate Indonesia (REI) Sehingga dalam hal ini REI yang ada di Kota Batam khususnya meminta agar Peraturan

Pemerintah nomore 41 tahun 1996 diperbaharui dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Jangka waktu Hak Pakai untuk orang asing diperpanjang lagi seperti halnya di Singapura, yang bisa 99 tahun jangka waktunya.
- b. Kriteria rumah tidak hanya tipe diatas 70 dan rumah mewah saja tetapi dapat juga Gudang dan rumah sangat sederhana.
- c. Orang asing hanya boleh memiliki 1 (satu) rumah saja, dan kalau bisa 5 (lima) seperti halnya di Singapura.
- d. Agar sanksi untuk WNA dihapuskan apabila rumah tersebut tidak dihuni atau termasuk ditelantarkan.
- e. Sebelum Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 di Batam sudah ada orang asing yang memiliki rumah di Batam, dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah tersebut maka Real estate di Kota Batam terpuruk apalagi adanya devaluasi (Krisis Moneter) pada tahun 1997 sehingga banyak orang asing menjual rumahnya dengan harga yang murah, dengan demikian membawa dampak bagi developer sebagai pengembang perumahan di Kota Batam.

B. Pembahasan

B. Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing.

B.1. Warga Negara Asing Sebagai Subyek Hak Pakai

Yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan / atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang atau 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 yang diatur didalam Pasal 41 Undang-undang Pokok Agraria. Sedangkan Pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai antara lain adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Mengenai istilah “berkedudukan”, ini tidak dijumpai tafsiran otentik dalam Penjelasan Umum Undang-undang Pokok Agraria, namun dari pemahaman dari segi hukum Tata Negara, pengertian “berkedudukan” adalah sama dengan bertempat tinggal. Sesuai dengan Undang-undang Darurat nomor 9 tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing (Tambahan Lembaran Negara nomor 812), maka orang asing yang diperbolehkan tinggal di Indonesia dibagi menjadi 2 (dua) golongan yaitu:

1. Mereka yang mendapat "izin masuk" (admission) dengan memperoleh hak untuk tinggal di Indonesia untuk jangka waktu tertentu.
2. Mereka yang diperbolehkan untuk tinggal di Indonesia dan dipandang sebagai penduduk dengan dasar menetap (gevestigd).

Semula, sesuai dengan praktek administrasi, agar seseorang Warga Negara Asing dapat izin untuk tinggal tetap di Indonesia ditetapkan jangka waktu 10 tahun tinggal di Indonesia. Hal ini sesuai dengan peraturan tentang jangka waktu berlakunya Kartu Izin Masuk (KIM) yakni untuk pertama kali selama 2 (dua) tahun, dapat diperpanjang selama 2 (dua) tahun, dan untuk kedua kalinya selama 6 (enam) tahun (Pasal 6 ayat (1) dan (2) Penetapan Izin Masuk). Dengan Undang-undang Darurat nomor 9 tahun 1955 praktek itu diubah menjadi 15 tahun berturut-turut tinggal di Indonesia (Pasal 3).

Menurut Maria Sumardjono masalah yang timbul dengan adanya izin bagi 2 (dua) golongan orang asing untuk tinggal di Indonesia dalam kaitannya dengan kemungkinan pemberian Hak Pakai bagi mereka adalah Warga Negara Asing yang mana dapat menjadi subyek Hak Pakai.

1. Penafsiran secara sempit akan membuka peluang hanya bagi mereka yang mempunyai status menetap / gevestigd untuk menjadi subyek Hak Pakai. Alasannya adalah karena mereka ini dipandang sebagai penduduk (sesudah 15 tahun berturut-turut tinggal di Indonesia) dan pada umumnya sedang dalam proses untuk menjadi Warga Negara Indonesia.

2. Penafsiran secara luas akan memberikan peluang yang sama bagi 2 (dua) golongan Warga Negara Asing yang diperbolehkan tinggal di Indonesia untuk menjadi subyek Hak Pakai⁷.

Masalah yang timbul dengan kemungkinan pemberian Hak Pakai bagi Warga Negara Asing pemegang Kartu Izin Menetap (KIM) adalah apakah setiap orang yang diberi izin masuk dapat diberi Hak Pakai, sedangkan terdapat kemungkinan, izin masuk dapat dicabut atau tidak diperpanjang lagi apabila yang bersangkutan melanggar persyaratan tertentu. Sehingga diperlukan adanya persyaratan tertentu bagi warga Negara Asing yang memiliki Kartu izin Masuk (KIM) untuk dapat diberi Hak Pakai.

B.2. Perbandingan Dengan Ketentuan Hukum Singapura.

Sistem hukum yang berlaku di Singapura mengenai masalah pemilikan tanah / bangunan untuk hunian diatur didalam The Residential Property Act tahun 1976 Pasal 3, yang pada prinsipnya, kecuali ditentukan lain, Warga Negara Asing tidak diperkenankan menerima hak, memberi atau memperoleh tanah dan / atau bangunan untuk hunian, Adapun yang dimaksud dengan Warga Negara Asing atau Foreign Person adalah:

1. Mereka yang bukan warga negara Singapura.
2. Mereka yang memperoleh status sebagai permanent resident (berkedudukan tetap).
3. Badan hukum asing dan

⁷ Maria S.W. Sumardjono, Ibid, hal 135.

4. Perkumpulan yang anggotanya sebagian atau seluruhnya bukan warga negara Singapura.

Pasal 4, yang merupakan pengecualian terhadap berlakunya Pasal 3 menyebutkan bahwa Warga Negara Asing dapat membeli atau memperoleh hak atas:

1. Apartemen / flat yang tidak termasuk Flat HUDC yang terdiri dari 6 (enam) lantai atau lebih; atau
2. Apartemen / flat atau hunian yang merupakan satu unit dalam suatu kondominium.

Warga Negara Asing tidak diperbolehkan untuk membeli seluruh apartemen dalam sebuah bangunan yang terdiri dari 6 lantai serta seluruh satuan / unit dalam suatu kondominium tanpa izin dari Menteri (Minister for Law). Pelanggaran terhadap kewajiban yang berkenaan dengan ketentuan tersebut mengakibatkan bahwa yang bersangkutan dikenakan denda sebesar 10.000 dolar Singapura, ditambah denda sebesar 500 dollar Singapura untuk setiap hari selama pelanggaran itu terjadi.

Pasal 25 ayat (1) sampai dengan (4) diatur tentang permohonan hak atas tanah dan / atau bangunan untuk hunian oleh Warga Negara Asing. Permohonan tersebut oleh Controller (Pejabat yang bertugas melaksanakan Undang-undang ini) disampaikan kepada residential Property Advisory Committee yang akan menyiapkan rekomendasi kepada Menteri yang akan

memberi izin (dengan atau tanpa syarat) atau menolak memberi izin untuk permohonan yang bersangkutan tersebut.

Tanpa mengesampingkan hak tersebut diatas, Menteri dapat memberikan izin (dengan atau tanpa syarat) kepada Warga Negara Asing, yang bermaksud membeli atau memperoleh hak atas tanah dan / atau bangunan untuk digunakan sebagai hunian bagi dirinya sendiri beserta keluarganya, dan tidak dimaksudkan untuk disewakan atau digunakan untuk tujuan lain (Pasal 25 ayat 5). Termasuk dalam kategori ini adalah:

1. Mereka yang digolongkan sebagai permanent resident / berkedudukan tetap;
2. Mereka yang memiliki kualifikasi tertentu berdasarkan pendapat Menteri yakni secara ekonomis menguntungkan Singapura atau telah nyata-nyata atau diharapkan dapat memberikan sumbangan secara ekonomis kepada Singapura; atau
3. Mereka yang memiliki kualifikasi profesional atau pengalaman yang bernilai atau memberikan manfaat bagi Singapura.

Bila kemudian ternyata bahwa tanah dan / atau bangunan itu tidak dipergunakan sebagai hunian maka terhadap pelanggaran tersebut, yang bersangkutan dapat dikenakan denda setinggi-tingginya 5000 (lima ribu) dollar Singapura atau dipidana selama-lamanya 3 (tiga) tahun, atau dikenai denda serta dipidana.

B.3. Warga Negara Asing dan Pemilikan Apartemen

Sebagai konsekuensi dari asas pemisahan horisontal dimana pemilikan bangunan yang terpisah dari penguasaan tanahnya, maka terhadap Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai. Dimana mereka yang berstatus bertempat tinggal tetap / *gevestigd* atau juga meliputi pemegang KIM (Kartu Izin Menetap) yang memenuhi syarat-syarat tertentu, misalnya mempunyai kualifikasi memberi manfaat secara ekonomis atau kualifikasi profesional.

Warga Negara asing tidak dapat memiliki satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Milik karena Hak Milik atas satuan rumah susun yang bersifat pribadi itu meliputi juga hak atas bangunan bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan rumah susun yang bersangkutan. Demikian pula ditegaskan pada Pasal 8 Undang-undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun bahwa pemilik atas satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah (bersama) itu. Prinsip ini berlaku terhadap rumah susun yang digunakan sebagai hunian maupun non hunian. Dengan demikian, satu-satunya kemungkinan bagi Warga Negara asing adalah memiliki satuan rumah susun di atas tanah Hak Pakai. Menurut Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Rumah Susun dapat juga dibangun di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara, namun yang menjadi masalah adalah adanya ketentuan dalam Pasal 7 ayat (2) yang secara eksplisit mewajibkan perusahaan yang bergerak di

bidang pembangunan rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan, untuk menyelesaikan status Hak Guna Bangunannya sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan. Apabila apartemen / rumah susun didirikan diatas Hak Guna Bangunan maka cara yang dapat ditempuh agar Warga Negara Asing dapat memperoleh apartemen atau rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan, maka penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan secara tuntas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar tanah bersama yang merupakan bagian dari hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan memperoleh status Hak Guna Bangunan. Pemberian status Hak Guna Bangunan tersebut harus sudah selesai sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 maka keragu-raguan tentang Hak Pakai ini telah didudukkan. Demikian pula dari Hak Pengelolaan ini, menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977 dapat diterbitkan dengan suatu Perjanjian antara Pemegang Hak pengelolaan dengan seseorang sesuatu hak menurut Undang-undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Pemegang Hak Pengelolaan disini adalah Otorita Pulau Batam namun yang jelas tidak mungkin diberikan kepada usaha swasta. Sungguhpun ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977 ini hanya suatu Peraturan Menteri tetapi didalamnya sudah diletakkan suatu mekanisme yang jelas bagaimana

pelaksanaan dari pemberian hak dari ketentuan Hak Pengelolaan tersebut, dan tidak hanya Hak Guna Bangunan saja dan tidak pula harus diselesaikan dahulu pemberian Hak Guna Bangunannya sebelum dijual.

Dipecah-pecah lebih dahulu sebagai Hak Guna Bangunan bagaimana caranya, karena sertipikat itu harus diproses dahulu oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat berdasarkan perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dengan orang perorangan / badan hukum tersebut.

B.4. Pemilikan Rumah Oleh Warga Negara Asing

Pada tanggal 17 Juni 1996 terbit 2 (dua) Peraturan Pemerintah (PP) yakni Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dan Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 memberikan pengertian “berkedudukan di Indonesia” sebagai “kehadirannya memberikan manfaat bagi pembangunan nasional”, menurut Penulis kiranya definisi ini terlampau luas dan untuk ketegasannya diperlukan kriteria yang jelas tentang “keberadaan” dan “memberi manfaat” tersebut yang tentunya harus meliputi syarat-syarat keimigrasian di samping syarat-syarat penentu utama tersebut, di samping itu perlu penegasan instansi mana yang berwenang memberikan keterangan tentang telah dipenuhinya persyaratan itu sehingga memudahkan dalam pemberian Hak Pakainya.

Kedua Peraturan Pemerintah ini secara simultan mengandung arti positif terutama karena pengaturan tentang Hak Pakai merupakan landasan untuk pemilikan rumah oleh Warga Negara Asing. Pada prinsipnya, orang asing yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan memiliki satu rumah untuk tempat tinggal baik berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun sepanjang rumah tersebut dibangun diatas Hak Pakai.

Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun di atas tanah Hak Pakai atas Tanah negara atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik (HM) yang diberikan oleh pemegang Hak Milik dengan akta PPAT, sedangkan untuk pemilikan atas satuan rumah susun, bangunannya harus berdiri di atas Hak Pakai atas Tanah Negara.

Hak Pakai atas Tanah Negara diberikan untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima tahun), dapat diperpanjang dengan 20 (dua puluh tahun) dan diperbaharui, sedangkan Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun dan tidak dapat diperpanjang tetapi dapat diperbaharui berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam akta PPAT. Hak Pakai wajib didaftarkan (diterbitkan sertifikatnya) dan bagi Hak Pakai di atas tanah Hak Milik pemberiannya harus dicatat dalam buku tanah dan sertifikat Hak Milik yang bersangkutan. Bila Warga Negara Asing tersebut tidak lagi memenuhi persyaratan, dalam waktu satu tahun harus melepaskan Hak Pakai atas Tanah Negara yang bersangkutan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, bila kewajiban ini tidak dipenuhi maka Hak Pakai hapus dan tanahnya

menjadi tanah negara (Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 pasal 56). Terhadap Hak Pakai di atas tanah Hak Milik tidak dipenuhinya kewajiban tersebut mengakibatkan tanah dan rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Milik di atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan, sedangkan Hak Pakai di atas tanah Hak Milik dapat beralih dengan persetujuan pemegang Hak Milik, dan peralihan tersebut wajib didaftarkan.

B.5. Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing

Peraturan Pemerintah (PP) nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang asing yang Berkedudukan di Indonesia masih memerlukan kejelasan dalam rangka penyusunan peraturan pelaksanaannya, selain itu dalam Peraturan Pemerintah (PP) tersebut terdapat kerancuan pemahaman dan inkonsistensinya yang perlu diluruskan.

Pasal 2 angka 1 huruf b menyebutkan bahwa Warga Negara Asing dapat memiliki rumah yang berdiri sendiri di atas bidang tanah Hak Pakai atas Tanah Negara atau di atas bidang tanah yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah. Perjanjian tersebut harus dalam bentuk tertulis dengan akta PPAT dan wajib didaftarkan (Pasal 3 dan 4). Penjelasan Pasal 2 angka 1 huruf b yang mendasarkan pada Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menyatakan bahwa penguasaan tanah

yang digunakan untuk bangunan dimungkinkan dan karena sifatnya berpangkal pada persetujuan dengan pemegang hak atas tanah, maka perjanjian dapat dibuat di atas tanah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.

B.6. Hak Sewa Untuk Bangunan

Sebelum Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 terbit, alternatif bagi Warga Negara Asing yang memerlukan rumah / hunian adalah dengan mengadakan perjanjian sewa menyewa rumah / bangunan yang sudah ada di atas sebidang tanah untuk dihuni tanpa penguasaan hak atas tanahnya. Penguasaan tanah oleh penyewa bangunan hanyalah dalam hubungan dengan perjanjian sewa menyewa bangunan tersebut, yang lazim juga disebut hak sewa atas bangunan, tidak memerlukan akta PPAT dan berada di luar pengaturan Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996, karena obyek perjanjian adalah bangunan, maka hak sewa atas bangunan dapat dibuat terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan.

Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat menguasai tanah dengan Hak Pakai atau Hak Sewa untuk Bangunan dan memiliki bangunan yang didirikan di atasnya. Menurut Pasal 44 Undang-undang Pokok Agraria, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Dalam Hak sewa untuk Bangunan pemilik tanah menyerahkan tanah yang disewa oleh seseorang / badan hukum itu dalam keadaan kosong untuk kemudian si penyewa mendirikan bangunan yang secara yuridis juga dimilikinya.

Hak Pakai yang dapat dikuasai oleh Warga Negara Asing dapat terjadi di atas Tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik tetapi Hak Sewa untuk Bangunan yang mirip Hak Pakai dengan Kekhususan tertentu hanya dapat terjadi di atas tanah Hak Milik. Sesuai dengan konsepsi hukum tanah nasional, hanya Hak Milik yang dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, karena dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak Milik bersifat turun temurun yang juga merupakan hak terkuat dan terpenuh, sehingga mempunyai kualifikasi dapat menjadi dasar / induk untuk pemberian hak atas tanah lain, yakni Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan. Terjadinya Hak Pakai atas tanah Hak milik sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah sedangkan mengenai terjadinya Hak Sewa untuk Bangunan atas tanah Hak Milik belum diatur, apabila di masa yang akan datang hal ini akan diatur, maka perjanjian pemberian Hak Sewa untuk Bangunan atas tanah Hak Milik harus dibuat dengan akta PPAT dan wajib didaftar.

Penguasaan Hak Pakai atas Tanah Negara oleh Warga Negara Asing berakhir apabila yang bersangkutan tidak memenuhi syarat lagi sebagai pemegang Hak Pakai atas Tanah Negara dan tidak melepaskan / mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Seyogianya ditegaskan bahwa rumah dan tanahnya tersebut dikuasai oleh negara dan negara tidak perlu melelang tanah dan rumah tersebut dan menyerahkan hasil penjualannya kepada Warga Negara Asing setelah dikurangi biaya lelang dan ongkos lain seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 ayat 2 huruf a. Hal ini tidak sinkron dengan Pasal 57 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 yang menyebutkan bahwa dalam situasi yang sama bekas pemegang Hak Pakai atas Tanah Negara wajib menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada negara dengan cara membongkar sendiri bangunan dan benda yang ada di atasnya atau dibongkar oleh negara atas biaya pemegang hak, kecuali apabila bangunan dan benda tersebut masih diperlukan, negara akan memberikan ganti kerugian. Ketentuan apa pun yang dibuat, seyogianya memperhatikan konsepsi yang mendasari dan sinkron dengan peraturan lain yang terkait, baik secara horisontal maupun vertikal.

B.7. Proses Pendaftaran Hak Pakai Bagi WNA Perorangan di Kota Batam - Riau

Pasal 41 hingga 43 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sama sekali tidak ada yang mengatur tentang pendaftaran ini, hanya dalam Pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ada dinyatakan bahwa Hak Atas Tanah yang dikuasai oleh Negara maka Hak Pakainya hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan ijin Pejabat yang berwenang (dari Kantor Pertanahan), namun kemudian dengan Surat Keputusan Menteri Agraria No SK VI / 5 KA tanggal 20

Januari 1962 tentang Pendaftaran Hak Penguasaan dan Hak Pakai menyatakan bahwa Hak Pakai harus juga didaftarkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 dan kemudian diganti / diatur oleh Peraturan Menteri Agraria nomor 1 tahun 1966 tanggal 5 Januari 1966.

Pengaturan Hak Pakai ini telah ditentukan dengan jelas oleh Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 yaitu :

1. Hak Pakai privat yang berasal dari tanah yang dikuasai negara.
2. Hak Pakai yang berasal dari Hak pengelolaan.
3. Hak Pakai yang berasal dari bagian rumah susun.
4. Hak Pakai yang berasal dari Hak Milik seseorang,
5. Hak Pakai khusus atau publikrechtelijk yang diperuntukan bagi instansi pemerintah pusat / daerah untuk perwakilan asing / organ Peserikatan Bangsa-bangsa (PBB), dan untuk usaha sosial dan keagamaan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 disebutkan agar semua tanah yang terdapat di wilayah tanah air terdaftar dan dengan demikian akan dapatlah kepastian hukum yang jelas. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dimuat dalam Pasal 13 Peraturan pemerintah ini yaitu:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.

3. Dalam hal suatu desa / kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
4. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang bersangkutan.

Hak Pakai bagi orang asing yang membeli dan memiliki rumah hunian tempat tinggal di Kota Batam merupakan pendaftaran yang dilakukan secara sporadik, dan peraturan pelaksanaannya diatur dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, terdapat pada Pasal 73 tentang permohonan pendaftaran tanah secara sporadik yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran 13.
2. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk :
 - a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
 - b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.
 - c. mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

Sedangkan Pasal 74 memuat permohonan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf a diajukan oleh yang berkepentingan untuk keperluan :

- a. persiapan permohonan hak baru;
- b. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
- c. pengembalian batas;
- d. penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah;
- e. inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku;
- f. lain-lain dengan persetujuan pemegang hak.

Dan Pasal 75 memuat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b harus disertai dengan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa untuk pendaftaran hak:

- a. hak atas tanah harus dibuktikan dengan:
 - 1) penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan;

- 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
 - c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
 - d. Hak Milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
 - e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan dan dipadukan dengan data yang diperoleh dari kepustakaan kemudian dianalisis secara kualitatif maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia maka diatur mengenai Pemberian Hak Atas Tanah bagi WNA perorangan.
2. Bahwa Developer sebagai Pengembang perumahan di Kota Batam merasa perlu diadakan revisi atas Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.
3. Seharusnya ada koordinasi antara Kantor Badan Pertanahan Kota Batam dengan Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan dalam mengambil keputusan untuk memberikan lahan kepada Developer sebagai Pengembang perumahan di Kota Batam, jangan sampai keputusan yang dikeluarkan oleh Otorita Batam melanggar ketentuan dan peraturan yang berlaku serta sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah / Kota. Menurut tata urutan perundang-undangan yang berlaku maka tingkatan peraturan yang dibuat oleh pemerintah

pusat, tingkatannya lebih tinggi daripada peraturan yang dibuat oleh Otorita Batam, tetapi didalam praktek di lapangan yang terjadi malah sebaliknya dimana peraturan yang dikeluarkan oleh Otorita Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan seringkali mengalahkan peraturan yang dibuat oleh pemerintah pusat.

4. Orang asing yang membeli rumah hunian di Kota Batam menginginkan kepastian mengenai kepemilikan rumah hunian yang telah dibeli karena mereka merasa Peraturan yang ada di Indonesia sering kali berubah dan di anggap kaku.
5. Penerbitan Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam jangka waktunya terlalu lama sekitar 6 bulan sampai 1 tahun, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam sering mendapat keluhan dari mereka yang membeli rumah hunian di Kota Batam khususnya bagi orang asing.
6. Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang kini dipegang Badan Otorita Batam (BOB) diprediksikan akan menjadi masalah rumit dan bom waktu yang memicu konflik antara Badan Otorita Batam (BOB) dengan Pemerintahan Kota (Pemko) Batam dalam hal ini diwakili Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Dinas Pertanahan. Bahkan kedua instansi pemerintah ini tengah giat-giatnya memperjuangkan untuk mendapatkan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) ke pusat. Hal tersebut diungkapkan oleh praktisi hukum Ampuan Sitimeang sebagai informan saat hearing dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD), Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Dinas Pertanahan

Kota Batam pada tanggal 23 Agustus 2002. Dijelaskan Pemerintah Kota (Pemko) Batam berdasarkan Undang-undang nomor 22 tahun 1999 tentang Otonomi Daerah (Otda), sementara Badan Otorita Batam (BOB) memperoleh Hak Pengelolaan Lahan (HPL) berdasarkan Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 tentang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Batam. Undang-undang Otonomi Daerah tanah dikuasai oleh Pemerintah Daerah sementara di Batam ada Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang dipegang oleh Badan Otorita Batam (BOB).

B. Saran – Saran

Berangkat dari kenyataan bahwa sampai saat ini pemberian Hak Atas Tanah bagi WNA perorangan mengalami kendala dan karena belum ditemukan solusi yang tepat untuk mengatasi kendala – kendala tersebut maka dapat disarankan sebagai berikut:

1. Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan seharusnya mengadakan kerjasama dan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Batam karena keputusan dan peraturan yang dikeluarkan oleh Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan yang memberikan lahan kepada Developer pengembang perumahan di Kota Batam seharusnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah / Kota yang telah ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam karena seringkali Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah / Kota yang telah ditetapkan seperti kawasan hijau dan kawasan Hutan yang diberikan oleh Developer untuk membangun perumahan serta Rumah Usaha. Undang-undang nomor 5 tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kehutanan serta Mengenai Pengelolaan Hutan Lindung diatur didalam Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 23 tahun 1990 bahwa dalam rangka kebijaksanaan pengembangan pola tata ruang tersebut perlu ditetapkan adanya kawasan lindung yang memberi arahan bagi badan hukum dan perseorangan dalam merencanakan dan melaksanakan pembangunan. Dalam artian bahwa peraturan yang akan dikeluarkan oleh Otorita Batam seharusnya sesuai dengan peraturan yang telah dibuat oleh pemerintah pusat dengan pertimbangan bahwa tingkatan menurut perundang-undangan yang berlaku,

UNIVERSITAS-UNDIP

peraturan yang dibuat oleh Otorita Batam adalah pelaksanaan dari peraturan yang dibuat oleh pemerintah pusat sehingga peraturan dari Otorita Batam harus sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat.

2. Developer sebagai pengembang perumahan di Kota Batam merasa biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan lahan sampai penjualan perumahan lebih besar dari apa yang ditetapkan dengan kata lain adanya pungutan-pungutan yang lebih besar dari biaya yang ditetapkan oleh Otorita Batam, sehingga seringkali Developer meminta bantuan dari kantor Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengurus ijin serta dokumen-dokumen dari Developer. Karena apabila diurus oleh kantor Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) biaya yang dikeluarkan tidak sebesar biaya apabila diurus sendiri oleh Developer.
3. Masalah keamanan di Kota Batam menjadi salah satu faktor penyebab minat orang asing untuk membeli rumah hunian tempat tinggal menjadi turun, karena masyarakat di Kota Batam sendiri beranggapan bahwa orang asing yang ada di Kota Batam adalah orang-orang yang mempunyai banyak uang sehingga menjadi incaran oleh orang-orang yang mempunyai etiked buruk terhadap orang asing itu sendiri.
4. Peraturan di Indonesia dianggap kaku sehingga kurang memberi kepastian hukum bagi orang asing yang memiliki rumah hunian tempat tinggal di Kota Batam seperti dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, karena orang asing hanya dapat

memiliki 1 (satu) rumah hunian tempat tinggal saja, sehingga rumah hunian tempat tinggal ini tidak dikategorikan Rumah Usaha seperti rumah toko, rumah Kantor, sehingga banyak orang asing yang menjual dengan harga yang murah sekali, sehingga dari Otorita Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan mengeluarkan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam nomor : 068/KPTS/KA/III/1999 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian dan Rumah Tempat Usaha Oleh Orang Asing dan / atau Perusahaan asing di Daerah Industri Pulau Batam dimana pasal 2 ayat (1) disebutkan bahwa orang asing dan / atau perusahaan asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki satu unit rumah tempat tinggal dan atau rumah tempat usaha didaerah industri Pulau Batam. Dengan dikeluarkannya keputusan ini maka orang asing dapat memiliki juga rumah toko atau rumah kantor.

C. Ringkasan.

1. Bahwa dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973 ditetapkan bahwa Pulau Batam ditetapkan sebagai daerah industri, Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Otorita Pulau Batam sendiri termasuk dalam wilayah daerah tingkat I Propinsi Riau yang ditetapkan sebagai daerah industri. Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam adalah penguasa yang bertanggung jawab atas pengembangan pertumbuhan daerah industri Pulau Batam. Wewenang Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam mempunyai wewenang antara lain menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria. Pihak ketiga disini dapat diberikan kepada Warga Negara Asing perorangan yang berkedudukan di Indonesia dan kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan di Indonesia.
2. Pasal 41 sampai Pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria merupakan dasar bahwa orang asing dapat memiliki tanah, tetapi dalam pasal tersebut tidak diatur mengenai pendaftaran hak pakai sehingga dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia semakin jelaslah diatur mengenai orang asing boleh memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia dengan Hak Pakai.

3. Peran dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam dalam proses pelaksanaan pemberian hak atas tanah bagi orang asing yang berkedudukan dan kehadirannya memberi manfaat bagi pembangunan di Indonesia dalam rangka didaftarkannya Hak Pakai tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam dan diterbitkannya sertipikat, mengalami hambatan dan kendala dalam memberikan sertipikat karena kadangkala tanah yang diberikan Otorita Batam kepada pihak ketiga (developer) tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah / Kota.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman H, 1985, **Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria**, Alumi, Bandung.
- _____, 1978, **Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia**, Alumi, Bandung.
- _____, 1978, **Surat Bukti Hak Atas Tanah**, Alumi Bandung.
- _____, 1979, **Ketentuan-ketentuan Pokok Tentang masalah Agraria, Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi dan Pengairan**, Alumi, Bandung.
- _____, 1979, **Mencari Sistem Pendaftaran Tanah Yang Cocok Buat Negara Kita**, Alumi, Bandung.
- Adiwilaga R, 1962, **Hukum Agraria Indonesia Dalam Teori dan Praktek**, Masa Baru, Bandung.
- Faisal Sanafiah, 1990, **Penelitian Kualitatif Dasar-dasar dan Aplikasi**, Y A 3, Malang.
- Gautama S, 1989, **Tafsiran UUPA**, Alumi, Bandung.
- Gautama Sudargo and Harsono Budi, 1972, **Agrarian Law**, Padjadjaran University Law School, Bandung.
- Gautama Sudargo dan Soetiyarto Ellyda T, 1997 **Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria (1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak guna Pakai, Hak Tanggungan, Rumah Tinggal untuk Orang asing dan Rumah Susun**, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gautama Sudargo dan Hallim Maria Anatasia, 1981, **Tafsir Undang-undang Pokok Agraria**, Alumni, Bandung.
- Harsono Budi, 1999, **Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)**, Jilid 1 HUKUM TANAH NASIONAL, Djambatan, Jakarta.
- _____, **Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria**, ESA Study Club, FH UI, Jakarta.

- _____, 2000 **Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2002, **Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam hubungannya dengan TAP MPR RI IX / MPR / 2001**, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Harsono Soni, 1990, **Tanah Sebagai Jaminan Kredit dan Permasalahannya Dalam Praktek**, dalam Loka Karya Eksekusi Hipotik dan Kepastian Hukumnya tanggal 18-09-1990 di Jakarta, Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Badan Pertanahan Nasional.
- _____, Kepala Badan Pertanahan Nasional, 1992, **Perkembangan Kebijakan Umum di Bidang Pertanahan Memasuki Pembangunan Jangka Panjang Tahap II**, Laporan Seminar Fakultas Hukum Universitas Trisakti Memperingati HUT UUPA ke XXXII, Jakarta.
- Hartono Sunaryati, 1978, **Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah**, Alumi, Bandung.
- _____, 1994, **Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Abad ke 20**, Alumi, Bandung.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia**, 1994, Edisi Kedua Cetakan Ketiga, Balai pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta
- Kartasapoetra G, et al, 1991, **Hukum Tanah**, Rineka Cipta, Jakarta.
- _____, 1985, **Hukum Tanah; Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendencygunaan Tanah**, Bina Aksara, Jakarta.
- Kho Tjay Sing, 1971, **Beberapa Catatan Tentang dan Sekitar UUPA**, Majalah Hukum dan Keadilan nomor 4 tahun II, Mei/Juni 1971.
- Konsorsium Reformasi Hukum Tanah Nasional dan Konsorsium Pembaharuan Agraria, 1998, **Usulan Revisi UUPA Menuju Penegakan Hak-hak Rakyat Atas Sumber-sumber Agraria**, Jakarta.
- Mahendra Okka, 1996 **Menguak Masalah Hukum, Demokrasi dan Pertanahan**, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Mertokusumo S, 1998, **Perundang-undangan Agraria Indonesia**, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 1996, **Penemuan Hukum; Sebuah Pengantar**, Liberty, Yogyakarta.
- Murad Rusmadi, 1997, **Administrasi Pertanahan**, Mandar Maju, Bandung.

- Moleong Lexy J, 1996, **Metodologi Penelitian Kualitatif**, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Noeng Muhadjir, 1996, **Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi III**, Rake Sarasin, Yogyakarta.
- Notonagoro, 1984, **Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia**, Bina Aksara, Jakarta.
- Parlindungan A.P, 1991, **Komentar Undang-undang Pokok Agraria**, Mandar Maju, Bandung.
- , 1994, **Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)**, Mandar Maju, Bandung.
- , 1999, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung
- , 2001, **Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-undang Rumah Susun**, Mandar Maju, Bandung.
- Patrick MC Auslan, 1986, **Tanah Perkotaan dan Perlindungan Rakyat Jelata**, WALHI dan Gramedia, Jakarta.
- Perangin Effendi, **HUKUM AGRARIA INDONESIA Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Rajawali, Jakarta, 1991.
- , 1987, **Praktek Permohonan Atas Tanah**, Rajawali Press, Jakarta.
- , 1997, **Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di daerah pedesaan/Perkotaan di Seluruh Indonesia**, mini Jaya Abadi, Jakarta.
- Rajagukguk Erman, 1995, **Hukum Agraria Pola Penguasaan Tanah dan kebutuhan Hidup**, Chandra Pratama, Jakarta.
- Ruchiyat E, 1995, **Politik Pertanahan Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA**, Alumi Bandung.
- Saleh K.W, 1997, **Hak Anda Atas Tanah**, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salindeho John, 1993, **Masalah Tanah Dalam Pembangunan**, Sinar Grafika, Jakarta.
- Satrio, J, 1987, **Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Kewenangan Mengambil Tindakan Pemilikan (Beschikking)**, dalam Media Notariat no.3 Th.II April 1987.
- Soerjono Soekanto, 1984, **Penelitian Hukum Normatif**, Rajawali, Jakarta.

- _____, 1986, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Pres, Jakarta.
- _____, 1989, **Perbandingan Hukum**, Citra Aditya, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1984, **Penelitian Hukum Normatif**, Rajawali, Jakarta.
- _____, 1985, **Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat**, Rajawali, Jakarta.
- _____, 1984, **Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum**, UI Press, Jakarta.
- _____, 1998, **Efektifikasi Hukum dan Peranan Sanksi**, Remaja Karya, Bandung.
- Soemitro Ronny Hanitjo, 1990, **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soetiknjo Iman, 1983, **Politik Agraria Nasional**, Gadjah mada University Press, Yogyakarta
- Suandra I Wayan, 1991, **Hukum Pertanahan Indonesia**, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sumardjono Maria S.W, 2001 **Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi**, Buku Kompas, Jakarta.
- _____, 1982, **Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria**, Andi Offset, Yogyakarta.
- Subekti, 1999, **Kitab Undang-undang Hukum Perdata**, Pradnya paramita, Jakarta
- Sudiyat Iman, 1985, **Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang**, Jakarta.
- Susnanto R, 1983, **Hukum Pertanahan (Agraria)**, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soejono, 1995, **Prosedur Pendaftaran Tanah**, Rhineka Cipta, Jakarta.
- Tunggal Iman S, 1997, **Peraturan Perundang-undangan Pertanahan di Indonesia**, Harvarindo, Jakarta.
- Utomo Wani hadi, 1989, **Konversi Tanah di Indonesia**, Rajawali, Jakarta.
- Wiradi G, 1984, **Pola Penguasaan Tanah dan Reformasi Agraria**, Gramedia, Jakarta
- Hasan Wargakusumah, 1992, **Hukum Agraria I buku Panduan Mahasiswa**, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Zein Ramli, 1994, **Hak-hak Atas Tanah Dalam Sistem UUPA**, Rhineka Cipta, Jakarta.

Perundang-undangan:

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria 1960.

Undang-undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-undang nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB.

Undang-undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-undang nomor 22 tahun 1999 tentang Otonomi Daerah.

Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah nomor 33 tahun 1970 tentang Perencanaan Hutan.

Keputusan Presiden Nomor 74 tahun 1971 tentang Pengembangan Pembangunan Pulau
Batam.

Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 1983 tentang Pembentukan Kotamadya Batam di
Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Riau.

Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1985 tentang Perlindungan Hutan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan
Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal
Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. ntang
Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian dan Rumah Tempat Usaha Oleh
Orang Asing Dan / Atau Perusahaan asing Di Daerah Industri Pulau Batam.

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

Keputusan Presiden nomor 32 tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung.

Keputusan Presiden nomor 94 tahun 1998 tentang Penyempurnaan Atas Keputusan Presiden nomor 41 tahun 1973.

Peraturan Menteri Agraria nomor 1 tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 7 tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 8 tahun 1996 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 7 tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 110-2871 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 520.2.3461 tahun 1998 tentang Pembelian Rumah Oleh Warga Negara Asing.

Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam nomor 003/UM-KPTS/III/66 tahun 1989 tentang Petunjuk Pelaksanaan (JUKLAK) Mengenai Penyerahan Bagian-bagian Areal Tanah Di Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga.

Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam nomor 007/KU - KPTS/I/1998 tentang Penetapan Tarif Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Atas Penyerahan Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak ketiga.

Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam nomor 068/KPTS/KA/III/1999 tentang Pemilikan Rumah tempat Tinggal Atau Hunian Dan Rumah Tempat Usaha Oleh Orang Asing Dan / Atau Perusahaan Asing Di Daerah Industri Pulau Batam

Sijori Pos, Investasi, 5 Maret 2002.