

IMPLIKASI HUKUM HAK KEPERDATAAN BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG MENGALAMI PENURUNAN HAK DI KOTA BATAM

Oleh
Annisa Mutiara Islamy
170574201040

Abstrak

Kota Batam merupakan kota yang diberikan hak pengelolaan, tertera pada Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 dan diperkuat lagi pada Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 41 Tahun 1973. Hak pengelolaan yang diberikan kepada Otorita Batam hanya berupa hak guna bangunan dan Hak Pakai. terjadi salah penafsiran aturan terhadap Keputusan Menteri Agraria Nomor 6 tahun 1998 tentang Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Kemudian akibat dari terjadinya salah penafsiran kebijakan, maka terbitlah SK Nomor 734/UM-KPTS/XII/1998 tentang Rekomendasi Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang ditandatangani oleh Ketua Otorita Batam saat itu. Tahun 2019, BP Batam mengirimkan surat kepada Kantor Pertanahan Kota Batam yang berdasarkan surat nomor B.3722/A3.4/KL;00.01/8/2019 menyatakan bahwa bidang tanah yang telah diberikan sertipikat hak milik agar dapat dilakukan penurunan hak menjadi hak guna bangunan/hak pakai dan untuk menindaklanjuti penurunan hak tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. penurunan hak dilakukan apabila terjadi Perbuatan hukum, seperti bidang tanah dilakukan jual beli atau dijadikan hak tanggungan ke Bank. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini mengkaji bagaimana pengaturan terkait penurunan hak sertipikat hak milik atas tanah dan Implikasi hukum Hak keperdataan apa yang ditimbulkan dari adanya penurunan sertipikat hak milik atas tanah. Metode penelitian yang digunakan ialah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan. Adapun data bersumber dari data sekunder yang berasal dari studi kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian: penurunan hak yang akan dilakukan terhadap hak milik atas tanah tidak sesuai dengan sifat hak milik yang tertera pada UUPA dan juga BP Batam tidak memiliki dasar hukum terkait aturan mengenai adanya penurunan hak atas tanah tersebut. Implikasi hukum hak keperdataan yang ditimbulkan adalah pemegang sertipikat hak milik atas tanah tidak dengan bebas melakukan perbuatan hukum pada bidang tanah yang dimiliki dan harus adanya ganti rugi dari instansi yang berwenang akibat adanya penurunan hak terhadap sertipikat hak milik atas tanah.

Kata kunci: Hak Pengelolaan, Hak Milik, Penurunan Hak

THE LEGAL IMPLICATIONS OF CIVIL RIGHTS FOR OWNER OF FREEHOLD TITLE FOR LAND THAT HAD DEGRADED IN BATAM

By:
Annisa Mutiara Islamy
170574201040

Abstract

Batam is a city that has been granted management rights, as stated in Presidential Decree No. 41 of 1973 and strengthened again by the Decree of the Minister of Home Affairs No. 41 of 1973. The management rights granted to the Batam Authority are limited to building and use rights. There was a misinterpretation of the rules regarding the Decree of the Minister of Agrarian Affairs Number 6 of 1998 concerning the Granting of Certificates of Ownership of Land for Residential Houses. Then, as a result of the misinterpretation of the policy, SK Number 734/UM-KPTS/XII/1998 was issued concerning the Recommendation for Issuance of Certificates of Land Ownership which the Chairman of the Batam Authority signed at that time. In 2019, BP Batam sent a letter to the Batam City Land Office based on letter number B.3722/A3.4/KL; 00.01/8/2019 stating that the parcel of land that has been given a certificate of ownership rights can be reduced to a right to use the building/right of use and to follow up on the reduction of the right to be carried out by the applicable provisions. The decrease in rights is carried out if there is a legal action, such as buying and selling a plot of land or making it a mortgage with the bank. Based on this, this study examines how the regulations related to the decrease in the certificate of property rights on land and the legal implications of what civil rights arise from the reduction of the certificate of property rights on the land. The research method used is normative-juridical, using a statutory approach. The data is sourced from secondary data originating from library studies. Based on the results of the research, The decrease in rights to be carried out on property rights on land is not per the nature of property rights stated in the UUPA and also, BP Batam does not have a legal basis regarding the rules regarding the decrease in land rights. The legal implication of civil rights arising is that the holder of the certificate of title to land is not free to take legal actions on the parcel of land that is owned and there must be compensation from the competent authority due to a decrease in rights to the certificate of title to land.

Keywords: *Right of Ownership, Right to Manage, downgrading of ownership*