

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwasanya tanah adalah pemberian nikmat dari Tuhan Yang Maha Esa kepada Negara Indonesia, mencakup bagian atas bumi, demikian juga permukaan bumi, dan air, serta ruang yang terdapat di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Tanah merupakan hal penting yang berada didalam kehidupan manusia yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa. Baik untuk memenuhi kebutuhan sandangnya ataupun untuk melangsungkan kehidupan sehari-hari. Tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia yang berguna untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwasanya, “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Pasal tersebut menyebut tentang arti penting tanah bagi manusia sebagai individu ataupun Negara sebagai organisasi masyarakat yang paling tinggi.

Hak Menguasai yang dimiliki oleh Negara memberikan wewenang kepada

Negara untuk<sup>1</sup>:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 pada dasarnya telah mengamanatkan kepada Pemerintah untuk melakukan pengaturan dan pemanfaatan tanah dalam konteks sebesar-besarnya kemakmuran rakyat termasuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum. Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA)<sup>2</sup>.

Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pada Pasal 16 ayat (1) menyebutkan bahwasanya, “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah<sup>3</sup> :

- a. Hak Milik,

---

<sup>1</sup> FJP Law Offices, “Mengenal Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria,” last modified 2020, <https://fjp-law.com/id/mengenal-hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>. Diakses pada tanggal 4 maret 2021 pada pukul 08.30 wib

<sup>2</sup> Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, dan Frida Fania. *Hukum Pendaftaran Tanah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020). hlm 15

<sup>3</sup> Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak guna bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak memungut Hasil Hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Kota Batam adalah kota terbesar yang berada di Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia. Wilayah perkotaan Batam meliputi Batam, Pulau Rempang dan Pulau Galang, serta Pulau-Pulau kecil lainnya yang berada diantara Selat Singapura dan Selat Malaka. Batam, Pulau Rempang dan Pulau Galang dihubungkan oleh sebuah Jembatan, dan jembatan tersebut diberi nama Jembatan Bareleng.<sup>4</sup>

Kota Batam adalah salah satu kota maju yang berada di Indonesia, dimana Batam mempunyai pertumbuhan dan perkembangan ekonomi paling tinggi se-wilayah Provinsi Kepulauan Riau. Kota yang merupakan bagian dari Provinsi Kepulauan Riau ini, memiliki luas wilayah daratan seluas 715 km<sup>2</sup>, sedangkan luas wilayah keseluruhan mencapai 1.575 km<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

Berdasarkan letak geografis, Kota Batam memiliki lokasi yang strategis yaitu pada lajur pelayaran internasional. Kota Batam sendiri berada dalam wilayah

---

<sup>4</sup> "Sejarah Batam," [https://jdih.batam.go.id/?page\\_id=500](https://jdih.batam.go.id/?page_id=500). Diakses pada tanggal 25 Februari 2021 pukul 20.15 WIB

<sup>5</sup> *Ibid.* Diakses pada tanggal 25 Februari 2021, pukul 20.38 WIB

segitiga pertumbuhan (*triangle growth*). Wilayah *triangle growth* ini mencakup wilayah Negara Singapura, Johor (Malaysia), dan Riau (Indonesia). Berada di lokasi yang strategis inilah yang menjadi daya tarik Kota Batam bagi penanam modal asing terutama negara tetangga, seperti Singapura, untuk melakukan investasi di Kota Batam.<sup>6</sup>

Dengan keistimewaan tersebut, dibuatlah Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Wilayah Industri Pulau Batam menjelaskan bahwa seluruh wilayah yang berada di Pulau Batam akan diberikan kepada Kepala Badan Otorita Batam. Dimana dalam Keppres tersebut, Otorita Batam diberikan wewenang untuk merencanakan, menggunakan dan menyerahkan sebagian tanah kepada pihak ketiga. Dengan wewenang yang telah diberikan, kemudian Otorita Batam berubah nama menjadi Badan Pengusahaan Batam Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Kemudian disingkat menjadi BP Batam) yang ditetapkan dan diberikan hak pengelolaan untuk menggunakan dan memanfaatkan sepenuhnya tanah di Kota Batam dalam rangka pelaksanaan Penguasaan negara atas tanah.<sup>7</sup>

Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam awalnya diatur oleh Keppres Nomor 41 Tahun 1973, namun setelah itu kewenangan Otorita Batam dialihkan kepada Badan Pengusahaan (BP) Batam sebagaimana yang tertera pada Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007, Pasal 4 ayat (1)

---

<sup>6</sup> Isdian Anggaraeny and Isdiana Kusuma Ayu, *Kepastian Hukum Atas Hak Pengelolaan Tanah (Solusi Atas Tidak Adanya Sinkronisasi Regulasi Bidang Pertanahan Di Kota Batam)*, ed. Aan Hrdiana and Tegar Roli (Banyumas: Amerta Media, 2020). Hlm. 1

<sup>7</sup> Dwi Afni Maileni, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Diatas Hak Pengelolaan Di kota Batam," *De Rechtsstaat* Vol. 5, no. No. 1 (2019). Hlm. 121

menyebutkan “Hak pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.”

Keputusan (*beschikking*) selalu bersifat individual dan kongkrit, sedangkan peraturan (*regeling*) selalu bersifat umum dan abstrak. Maksud dari bersifat umum dan abstrak adalah keberlakuannya ditujukan kepada siapa saja yang dikenai perumusan kaedah umum.<sup>8</sup>

Pada tahun 1970-an, Batam mulai dikembangkan sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Kemudian berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 41 Tahun 1973, pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).<sup>9</sup> Sesuai dengan komitmen yang kuat dari Pemerintah untuk memajukan Pulau Batam sebagai daerah industri dan perdagangan maka diterbitkan Keppres No. 41 tahun 1973 yang terakhir diubah menjadi Keppres No. 25 tahun 2005 tentang Perubahan Kelima atas Keppres no 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, yang mengamanatkan 5

---

<sup>8</sup> Adi Condro Bawono, “Perbedaan Keputusan Dengan Peraturan,” *Hukumonline* (Jakarta, 2012), <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-keputusan-dengan-peraturan-lt4f0281130c750>. diakses pada tanggal 17 maret 2022 pada pukul 00.18 wib.

<sup>9</sup> “Sejarah Batam,” <https://bpbatam.go.id/tentang-batam/sejarah-batam/>. diakses pada tanggal 12 April 2021 pada pukul 14.42 WIB

tugas pokok kepada Otorita Batam yaitu<sup>10</sup>:

1. Mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai suatu daerah industri;
2. merencanakan kebutuhan prasarana dan perusahaan instalasi-instalasi prasarana dan fasilitas lainnya;
3. mengembangkan dan mengendalikan kegiatan pengalih-kapalan (*transshipment*) di Pulau Batam;
4. menampung dan meneliti permohonan izin usaha yang diajukan oleh para pengusaha serta mengajukan 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.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, dijelaskan pada Pasal 4 ayat (1) bahwasanya, Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan

<sup>10</sup> “Sejarah Kantor Pelabuhan Laut Batam,”  
<https://batamport.bpbatam.go.id/news/read/227-sejarah-kantor-pelabuhan-laut-batam>. diakses pada tanggal 1 maret 2021 pada pukul 14.51 WIB

Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Maksudnya, Hak Pengelolaan atas tanah yang dahulu menjadi kewenangan Otorita pengembangan daerah industri dan Hak Pengelolaan yang kewenangannya dipegang oleh Pemerintah Kota Batam beralih menjadi kewenangannya BP Batam sejak diresmikannya Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2007.

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 menyebutkan BP Batam memiliki kewenangan dalam menyelenggarakan hak pengelolaan atas lahan meliputi:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan bagian-bagian tanah tertentu dari hak pengelolaan;
2. Menggunakan lahan untuk keperluan pelaksanaan fungsi dan tugas pokok Badan Pengusahaan Batam;
3. Menyerahkan penggunaan bagian-bagian Bidang Tanah tertentu dari Hak Pengelolaan kepada Pemohon yang memenuhi ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan oleh Badan Pengusahaan Batam dari waktu ke waktu; dan
4. Menerima uang pemasukan atau ganti rugi.

Sebagai wilayah yang dijadikan tujuan untuk melakukan investasi.

Batam melakukan perubahan dan melengkapi sarana dan prasarana untuk penunjang melakukan investasi dikarenakan wilayahnya yang sangat menjanjikan, yaitu<sup>11</sup>:

1. Berdekatan dengan Negara Singapura dan Malaysia

---

<sup>11</sup> Yermia Riezky, "Tata Ruang Batam Masih Banyak Tidak Jelas," *HudMagz: Rumah Untuk Rakyat*, April 2015. Hlm. 39

2. Letak geografisnya berada di dekat Selat Malaka yang merupakan jalur pelayaran teramai di dunia.

Faktor-faktor tersebut bisa membuat para investor dan pengusaha mempunyai daya tarik terhadap Kota Batam, sehingga bisa membuat banyak pengusaha dan penanam modal nasional maupun internasional tertarik untuk melakukan investasi di kota Batam sehingga bisa membuka banyak lapangan pekerjaan. Dikarenakan banyaknya lapangan pekerjaan, membuat para pendatang dari berbagai penjuru daerah mulai memasuki wilayah Batam dengan harapan bisa mendapatkan pekerjaan yang layak. Namun permasalahan yang muncul di kemudian hari adalah berupa tempat tinggal. Akibat dari membludaknya jumlah penduduk yang membutuhkan rumah untuk tinggal membuat banyaknya perumahan baru bermunculan.

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Kota Batam disebutkan bahwasanya diatas hak pengelolaan milik BP Batam hanya dapat diberikan berupa hak guna bangunan dan hak pakai saja. Hak-hak tersebut diberikan oleh pemegang hak pengelolaan yaitu dalam hal ini adalah BP Batam, yang disebutkan dalam Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 tahun 2020.

Pada realita yang terjadi saat ini, di Kota Batam sendiri masih terdapat rumah tinggal dengan status hak milik. Status hak milik ini muncul karena adanya salah penafsiran terhadap Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998 tentang Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas



Tanah Untuk Rumah Tinggal menyebutkan bahwasanya rumah tinggal yang bestatuskan hak guna bangunan dan Hak Pakai, milik Warga Negara Indonesia yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang dapat melakukan peningkatan hak atas tanah, dari hak guna bangunan menjadi Hak Milik.<sup>12</sup> Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria Nomor 6 tahun 1998 tersebutlah mengakibatkan banyak masyarakat kota Batam yang melakukan pengurusan berkaitan dengan peningkatan hak atas tanah untuk rumah tinggalnya yang bestatus dari hak guna bangunan ke hak milik kepada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam.

Hingga pada tahun 2021, jumlah SHM di Batam saat ini telah mencapai 10.800-an sertifikat, yang kemudian dikeluarkan untuk total lahan seluas 26.544.897 hektare yang tersebar di berbagai kelurahan di Batam.<sup>13</sup>

**Tabel 1.1**  
**Jumlah Sertipikat Hak Milik di Batam**

No	Nama Kecamatan	Jumlah Sertipikat Hak Milik
1	Lubuk Baja	3.075
2	Nongsa	342
3	Sagulung	1.194
4	Sei Beduk	145
5	Sekupang	1.889
6	Batam Kota	5.295
7	Batu Aji	461
8	Batu Ampar	329
9	Belakang Padang	1.528
10	Bengkong	447
11	Bulang	406
12	Galang	357
Total		15.468

Sumber: Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam (2021)

<sup>12</sup> Actika Agustianto, "Tinjauan Hukum Mengenai Pengenaan Uang Wajib Tahunan Terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik Yang Berada Diatas Hak Pengelolaan Di Kota Batam," *Journal of Judicial Review* Vol 22, no. 1 (2020): 112–127.

<sup>13</sup> Pra-Penelitian di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam. 2021

Ketidakteraturan Peraturan penggunaan tanah di Kota Batam menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum tentang status hak milik di Kota Batam. Hal ini tentu menciptakan keresahan terhadap sebagian warga pemilik rumah tinggal yang sudah mempunyai Sertipikat Hak Milik. Sementara itu fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah begitu sangat krusial, yakni menjadi alat pembuktian yang memberikan jaminan kepastian hukum tentang orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum tentang lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum tentang hak atas tanah miliknya.

Permasalahan akan muncul setelah BP Batam mengirimkan surat kepada Badan Pertanahan Nasional atas rekomendasi dari Komisi IV DPR RI dengan Nomor B/3722/A3.4/KL:00.01/8/2019 terkait dengan sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam di atas hak pengelolaan yang mengakibatkan sertipikat hak milik tersebut harus diturunkan. Sementara itu, sertipikat hak milik yang tersebar di sejumlah wilayah tidaklah sedikit, ada di 62 kelurahan di Batam. Seperti di kelurahan Belian, Sagulung kota, lubuk baja kota, dan lain sebagainya.

Melalui surat tersebut, permasalahan kemudian muncul di masyarakat, yaitu ketidakpastian hukum atas status sertipikat hak milik atas tanah rumah yang mereka tempati, hal ini membuat timbulnya pro-kontra di masyarakat atas keluarnya Surat dari BP Batam tersebut.

Berkaitan dengan surat tersebut, ada dua hal yang disampaikan BP Batam kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam. Pertama, guna memenuhi

ketentuan Pasal 21 dan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah. Ketentuan tersebut mengatur bahwa, di atas tanah hak pengelolaan dapat diberikan hak guna bangunan dan hak pakai. Berdasarkan hal tersebut, terhadap tanah yang sudah diberikan hak milik agar kiranya dapat dilakukan penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan dan hak pakai. Kedua, untuk menindaklanjuti proses Penurunan Hak hak dimaksud, BP Batam akan melaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.<sup>14</sup>

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengatakan pada saat diwawancarai oleh portal berita Infopublic.id, Ia mengatakan, sejumlah rumah yang pernah diberikan status hak milik, berdasarkan persyaratan yang dikeluarkan oleh BP Batam, akan diturunkan statusnya jadi HGB jika dijual.<sup>15</sup>

Pada portal berita InfoPublik, Kepala Kantor Lahan BP Batam, Imam Bachroni juga mengatakan “Sudah dari dulu berjalan dengan pemberitahuan dari BP Batam. Sekarang tak mau turun pun (ke HGB) tidak apa-apa, kecuali kalau ada perbuatan hukum.” Adapun perbuatan hukum yang dimaksud antara lain jika lahannya mau dijadikan hak tanggungan ke bank, lahannya diwariskan, lahannya dijual, lahannya mau diperpanjang dan lahannya mau diubah peruntukannya.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Rumbo, “Tanggapi Surat Edaran Penurunan Hak Hak Status Lahan, KADIN Batam Kirim Surat Ke Komisi IV,” *Swarakepri* (Batam, September 9, 2019), <https://swarakepri.com/tanggapi-surat-edaran-Penurunan-hak-status-lahan-kadin-batam-kirim-surat-ke-komisi-iv/>. Diakses pada tanggal 2 April 2021 pada pukul 14.33 WIB

<sup>15</sup> Mc Kota Batam, “Sertipikat Hak Milik Tanah Di Batam Dihapus,” *Infopublic* (Batam, 2019), <https://infopublik.id/kategori/nusantara/369434/sertipikat-hak-milik-tanah-di-batam-dihapus?video=#>.

<sup>16</sup> Mc Kota Batam, “Punya Sertipikat Hak Milik Tetap Wajib Bayar UWTO,” *Infopublic* (Batam, September 12, 2019), <https://infopublik.id/kategori/nusantara/372708/punya-sertipikat->

Maksudnya adalah Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang berada di Kota Batam dapat diturunkan apabila pemiliknya melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud seperti:

1. Bidang tanahnya dijual;
2. bidang tanahnya dijadikan Hak Tanggungan ke Bank;
3. bidang tanahnya diwariskan;
4. bidang tanahnya diperpanjang;
5. bidang tanahnya dirubah peruntukannya.

Hak atas tanah dapat dilakukan peningkatan atau penurunan hak sesuai dengan kepentingan dari pemegang hak atas tanah tersebut. penurunan hak atas tanah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan pemegang hak atas tanah yang kemungkinan tidak memenuhi syarat untuk pemegang hak atas tanah dari tanah yang baru saja diterima.<sup>17</sup>

Bersumber pada ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999 ditegaskan jika yang diartikan dengan perubahan hak atas tanah merupakan Penetapan Pemerintah terkait sebidang tanah yang semula dimiliki dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis yang lain.<sup>18</sup>

---

hak-milik-tetap-wajib-bayar-uwto. diakses pada tanggal 2 April 2021 pada pukul 15.24 WIB

<sup>17</sup> Mogi Ksatria Prayogi and Rusdianto Sesung, "Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dari Hak Milik Menjadi Hak guna bangunan Akibat Penyertaan Modal Di Perseroan Terbatas," *Jurnal Selat* Vol. 5, no. 2 (2018): 191–203.

<sup>18</sup> Reza Fahmi. "Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Bank Pemerintah Setelah Menjadi PT (Persero) Studi Kasus PT. Bank Sumut Medan" (Universitas

Penurunan hak atas tanah yaitu perubahan dari hak atas tanah yang paling tinggi, terpenuh dan terkuat yaitu hak milik menjadi hak guna bangunan/hak pakai.<sup>19</sup> Penurunan hak terjadi atas tanah yang lebih tinggi statusnya menjadi hak atas tanah yang lebih rendah, dan dilihat dari jangka waktu berlakunya. Contohnya penurunan hak milik (tanpa jangka waktu) menjadi hak guna bangunan (jangka waktunya maksimal 30 tahun) atau hak guna bangunan menjadi hak pakai (dalam jangka waktunya maksimal 25 tahun), atau hak guna usaha (jangka waktunya maksimal 35 tahun) diubah menjadi hak pakai (jangka waktunya maksimal 25 tahun). Pada dasarnya perubahan hak yang masuk kedalam kategori penurunan hak atas tanah menjadi hak atas tanah jenis lainnya terdiri dari proses pelepasan hak atas tanah semula diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru. Subyek hak dan obyek tanah dari perubahan hak atas tanah ini tidak berubah atau tetap sama, yang berubah hanya status hak atas tanahnya saja.<sup>20</sup>

Berdasarkan uraian di atas penulis akan mengangkat masalah tersebut sebagai bahan untuk penelitian yang dituangkan dalam tulisan ini dengan judul **“Implikasi Hukum Hak Keperdataan Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Penurunan Hak di Kota Batam”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang dapat diambil dari latar belakang diatas, ialah:

---

Sumatera Usu, 2013). Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.

<sup>19</sup> Rudi Indrajaya and Rizkika Arkan Putera Indrajaya, *Perubahan Status Hak Guna Bnagunan Menjadi Hak Milik Di Indonesia* (Bandung: Nuansa Aulia, 2019). Hlm. 16

<sup>20</sup> Muhammad Yamin Lubis and Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2008). Hlm. 301

- 1) Bagaimana pengaturan sertipikat hak milik atas tanah yang mengalami Penurunan Hak di kota Batam?
- 2) Bagaimana implikasi hukum hak keperdataan bagi pemegang sertipikat hak milik atas tanah yang mengalami penurunan hak pasca terbitnya surat yang dikeluarkan BP Batam dengan Nomor B/3722/A3.4/KL:00.01/8/2019?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

- 1) Mengetahui bagaimana pengaturan sertipikat hak milik atas tanah yang mengalami Penurunan Hak di kota Batam.
- 2) Mengetahui implikasi hukum hak keperdataan bagi pemegang sertipikat hak milik atas tanah yang mengalami Penurunan Hak pasca terbitnya surat yang dikeluarkan BP Batam dengan Nomor B/3722/A3.4/KL:00.01/8/2019.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan dengan adanya penelitian ini terbagi menjadi 2 bagian, yaitu:

#### **1.4.1 Manfaat Teoretis**

Manfaat Teori yang akan dihasilkan bersumber dari buah penelitian ini yakni bisa memberikan referensi bagi para akademisi ataupun non-akademisi dalam mengerjakan sebuah kajian ilmiah terhadap Implikasi Hukum Hak Keperdataan Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami

Penurunan Hak di Kota Batam Pasca Terbitnya Surat yang dikeluarkan BP Batam dengan Nomor B/3722/A3.4/KL:00.01/8/2019

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Manfaat Praktis yang akan didapatkan dari hasil penelitian ini ialah mampu memberikan kontribusi dalam pelaksanaan hukum di Indonesia dan juga dapat menjadi referensi bagi para akademisi, non-akademisi ataupun praktisi hukum dalam penerapannya di masyarakat terhadap Implikasi Hukum Hak Keperdataan Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Penurunan Hak di Kota Batam Pasca Terbitnya Surat yang dikeluarkan BP Batam dengan Nomor B/3722/A3.4/KL:00.01/8/2019

##### **a. Manfaat Praktis Kepada Masyarakat**

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber informasi dan masukan bagi Kantor Pertanahan kota Batam dan Juga Badan Pengusahaan (BP) Batam dalam pengambilan keputusan.

##### **b. Manfaat Praktis Kepada Instansi**

Penelitian ini bisa digunakan oleh Instansi Pemerintah, yaitu BPN Kota Batam dan juga BP Batam sebagai bahan pertimbangan ketika melakukan perencanaan dan memutuskan aturan terkait dengan pengaturan sertipikat hak milik atas tanah yang mengalami Penurunan Hak di kota Batam