

**ANALISIS YURIDIS HAK *ERFPACHT VERPONDING* HAK
PENGELOLAAN LAHAN KOTA BATAM**

Elza Syarief^{*}, Agung Prayogo^{}**

Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam

Abstract

The purpose of this study was to analyze the causes of the Batam Free Zone Authority for not releasing erfpacht verponding rights in Batam. It analyzed the presence of land under erfpacht rights whether it may or not be transferred to third parties with pedestal Land Management Rights of the Batam Free Zone Authority. It also analyzed the solutions that can be done so that the erfpacht land rights over the Land Management Rights can be recognized with legal certainty. This research adopted a socio-legal/empirical research. The data collection techniques consisted of collecting documents and interviews and it used a qualitative data analysis. The results of the research revealed that the erfpacht status cannot be transferred to third parties by the board of Land Management Rights because the Batam Free Zone Authority cannot release the verponding erfpacht rights over lands in Batam due to the implementation of the Government Regulation No. 46 of 2007 on the Free Trade Zone and Free Port of Batam and the Presidential Decree No. 74 of 1971 on the development of Batam Island Development. Solutions are that the erfpacht rights on Land Management Rights should be recognized with a legal certainty to confirm and update the old erfpacht rights into the new rights.

Keywords: analysis, implementation, erfpacht rights, and management

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis penyebab pihak Badan Pengusahaan Batam belum membebaskan atau mengganti rugi hak *erfpacht verponding* atas tanah di Batam, menganalisis keberadaan tanah dengan status Hak *erfpacht* dapat/tidak dialihkan kepada pihak ketiga dengan alas HPL dan menganalisis solusi yang dapat dilakukan agar tanah hak *erfpacht* di atas HPL dapat diakui kepastian hukumnya. Penelitian ini termasuk penelitian hukum sosiologis dengan teknik pengumpulan data dengan wawancara dan observasi serta dengan analisis data kualitatif. Hasil penelitian ini adalah Badan Pengusahaan Batam belum membebaskan hak *erfpacht verponding* atas tanah di Batam, karena adanya Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Keputusan Presiden Nomor 74 Tahun 1971 Tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam.

^{*} Alamat Korespondensi : elzasyarief@elzalaw.co.id

^{**} Alamat Korespondensi : agung_prayogo7@yahoo.co.id

Solusi yang dapat dilakukan agar tanah hak *erfpacht* di atas HPL dapat diakui kepastian hukumnya dengan mengukuhkan menjadi hak baru.

Kata Kunci: analisis, penerapan, hak *erfpacht*, dan pengelolaan

A. Latar Belakang Masalah

Otorita Batam atau Otorita Daerah Industri Pulau Batam adalah suatu lembaga Pemerintah yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pembangunan Pulau Batam. Otorita Batam dibentuk pada era Presiden Soeharto berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, yang menetapkan bahwa seluruh Pulau Batam sebagai daerah industri dan membentuk Otorita Daerah Industri Pulau Batam (Otorita Batam). Keberadaan Otorita Batam telah digantikan dengan nama Badan Pengusahaan (BP) Batam dengan ditandatanganinya Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007, yang menetapkan Kawasan Batam sebagai kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas untuk jangka waktu 70 (tujuh puluh) tahun, yang meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau Galang Baru.¹

Beralihnya kepemimpinan tersebut juga menyebabkan seluruh aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sebelumnya dikuasai Otorita beralih menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam. Dalam hal ini termasuk pegawai pada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi pegawai pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.²

Dengan demikian hak pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Batam. Adanya kewenangan Badan Pengusahaan Kawasan Batam menguasai Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Batam sebagaimana Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973. Dengan kewenangan tersebut Badan Pengusahaan Batam dapat menyewakan Lahan kepada Investor dengan membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dengan alas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dalam jangka waktu selama 30 tahun yang dibayarkan oleh pemegang hak kepada Badan Pengusahaan Batam.

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada tahun 1960, maka peraturan hukum tanah yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianggap tidak berlaku. Termasuk dalam hal pengaturan hak-hak lama yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dilakukan konversi (perubahan/peralihan) kepada hak-hak baru yang telah disesuaikan dengan nilai-nilai nasionalisme. Konversi adalah perubahan hak lama menjadi satu hak yang baru disesuaikan dengan ketentuan menurut Undang-Undang Pokok

¹Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Pasal 1.

²*Ibid.*, (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Pasal 3).

Agraria.³ Melalui ketentuan konversi tersebut, maka beberapa hak lama meliputi hak *agrarisch eigendom* dikonversi menjadi hak milik, hak *opstal* dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB), hak *erpacht* dikonversikan menjadi Hak Guna Usaha dan hak-hak atas tanah adat lainnya, serta harus dicari padanannya dengan hak-hak yang terdapat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria melalui lembaga konversi.⁴

Kewenangan yang dimiliki oleh Badan Pengusahaan Batam, dalam hal menguasai hak-hak pertanahan di Kota Batam, cenderung dinilai dari sisi ekonomis semata, yakni tanah sebagai barang dagangan yang tentunya lebih mudah dikuasai oleh mereka yang mempunyai kelebihan modal dan mengakibatkan ketimpangan distribusi penguasaan tanah karena perbedaan akses. Hal ini tentunya jelas-jelas tidak sesuai dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria. Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).

Pengaturan ini diperkuat dengan Undang-Undang Pokok Agraria yang sering dengan disingkat Undang-Undang Pokok Agraria, di mana telah dinyatakan bahwa tata cara untuk mendapatkan tanah bermacam-macam, seperti mengajukan permohonan kepada negara, jual beli, hibah, tukar menukar, ataupun berdasarkan konversi. Adapun jenis-jenis hak atas tanah yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 16.⁵ Hak *Erfpacht* adalah suatu hak kebendaan menikmati sepenuhnya atau kegunaan suatu barang tidak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan (yang disebut *pacht* atau *canon*) kepada si pemilik sebagian pengakuan atas hak miliknya baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan (vide Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hak *Erfpacht* ini banyak dipergunakan untuk perusahaan besar (*cultures*) atau pembukuan tanah yang masih cukup lama biasanya 75 tahun.

Sedangkan terhadap ketentuan hak *erfpacht* dapat dilakukan hak konversi sebagai berikut: Hak *erfpacht* untuk perusahaan perkebunan besar menurut ketentuan Pasal III ayat (1) Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria, disebutkan sebagai berikut: “Hak *erfpacht* untuk perusahaan kebun besar yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna-usaha tersebut dala Pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak *erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.”

³Andreas Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 125

⁴*Ibid.*, hlm. 131

⁵Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 6 menyebutkan bahwa macam-macam hak atas tanah terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak lain yang akan ditetapkan oleh Undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara. (Juga Lihat Buedi Harsoni, *Op.Cit.*, hlm. 157)

B. Perumusan Masalah

1. Dapatkah Tanah dengan status hak *erfpacht* dialihkan kepada pihak ketiga dengan alas Hak Pengelolaan Lahan?;
2. Mengapa pihak Badan Pengusahaan (BP) Batam belum membebaskan atau mengganti rugi hak *erfpacht verponding* atas tanah di Batam?;
3. Bagaimana solusi agar tanah hak *erfpacht* di atas Hak Pengelolaan Lahan dapat diakui kepastian hukumnya?.

C. Metode Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan terhadap objek penelitian adalah berbentuk penelitian hukum sosiologis. Dalam konsep ini hukum dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara riil dikaitkan dengan variabel-variabel sosial yang ada.⁶ Sifat penelitian yang dilakukan adalah bentuk penelitian deskriptif artinya Penulis bermaksud memberikan gambaran yang jelas secara sistematis,⁷ terhadap permasalahan yang berkenaan tentang analisis hak *erfpacht* di atas lahan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Kota Batam.

Penelitian yang Penulis lakukan tergolong jenis penelitian *normatif* atau hukum *yuridis empiris/sosiologis* (hukum sosiologis).⁸ Di mana Penulis mencoba menganalisa tentang hak *erfpacht* di atas lahan berstatus Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Kota Batam. Sehingga nantinya akan diperoleh keterangan berkenaan tentang pengelolaan tentang hak *erfpacht* yang berdiri di atas tanah berstatus Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Kota Batam.

Sebagaimana jenis penelitian yang Penulis gunakan dalam bentuk penelitian *yuridis empiris/sosiologis*, di mana objek penelitiannya adalah gejala sosial masyarakat yang dijadikan sebagai objek kajiannya. Dalam hal ini objek masyarakat yang dijadikan sebagai responden yang akan dijadikan sebagai sumber informasi adalah berkenaan tentang analisis hak *erfpacht* di atas lahan berstatus Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Kota Batam dalam bidang Pertanahan yang dalam kenyataannya masih ada sampai saat ini. Secara data konkrit jumlah tanah hak *erfpacht* yang sampai saat ini masih ada memang tidak diperoleh jumlah kepastian jumlahnya.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis, maka data yang digunakan meliputi data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dan observasi sedangkan data sekunder diperoleh dari bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Adapun penjelasan dari dua jenis data tersebut adalah:⁹ **Pertama**, data Primer, merupakan data yang diperoleh secara langsung dari subjek penelitian dengan mengenakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari¹⁰; **Kedua**, data Sekunder, merupakan data yang diperoleh dari tangan kedua atau informasi yang diperoleh dari pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh Peneliti dari subjek

⁶ZainuddinAli, 2006, *Sosiologi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. 2006, h. 13.

⁷Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum, Op.cit.*, h. 8.

⁸Zainuddin Ali, *Op.Cit.*, h. 105

⁹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Pers, 2008, h. 51

¹⁰Syaifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012, h. 91

penelitiannya. Data sekunder berwujud data dokumentasi atau data laporan yang telah tersedia.¹¹

Adapun teknik pengumpulan data primer dalam penelitian ini adalah melalui 3 (tiga) cara. Cara pertama adalah dengan Studi dokumen, yang berisikan beberapa peraturan perundang-undangan yang memperkuat pelaksanaan status tanah hak *erfpacht* di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Kota Batam serta kewenangan Badan Pengusahaan Batam dalam pelaksanaan kebijakan yang dijalankan. Beberapa aturan yang dimaksud meliputi Undang-Undang Dasar RI 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. Cara kedua adalah melalui tehnik Wawancara (teknik pengumpulan data dengan jalan mengadakan komunikasi secara lisan dengan sumber data) yang diperoleh dengan melakukan wawancara dengan pihak Badan Pengelolaan Batam dan Badan Pertanahan Nasional Kota Batam. Pemilihan responden penelitian dalam wawancara dengan alasan pihak tertentu memiliki kepentingan yang berhubungan langsung dengan tugas dan wewenang dalam pengurusan hak *erpacht* di atas lahan berstatus pemberian Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang dilakukan oleh Badan Pengusahaan Batam dan instansi lain yang terkait.

Penelitian yang Penulis gunakan memakai pendekatan kualitatif¹², dengan analisis data yang bersifat induktif (*gruoned*). Dalam analisis data ini digunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal yang bersifat khusus untuk kemudian diambil kesimpulan yang bersifat umum. Analisis data pada penelitian hukum sosiologis tergantung pada sifat data yang dikumpulkan, jika sifat data yang dikumpulkan hanya sedikit, bersifat monografis atau berwujud kasus-kasus sehingga tidak dapat disusun ke dalam suatu struktur klasifikasi, maka analisis yang dipakai adalah kualitatif. Jika sifat data yang dikumpulkan berjumlah besar, mudah dikualifikasi ke dalam kategori-kategori, maka analisis yang dipakai adalah kuantitatif.¹³

D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Pengalihan Tanah Dengan Status Hak *Erfpacht* kepada Pihak Ketiga di atas Hak Pengelolaan Lahan.

Pengaturan hak usaha (*erfpacht*) dapat ditemukan dalam Bab ke delapan buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dari Pasal 720 sampai dengan Pasal 736 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar

¹¹Syarifuddin, *Loc.Cit.*,

¹²Analisis data kualitatif dilakukan apabila: 1 data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran; 2 data tersebut sukar diukur dengan angka; 3 hubungan antara variabel tidak jelas; 4 sampel lebih bersifat non probabilitas; 5 pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan pengamatan; dan 6 penggunaan teori-teori kurang diperlukan. Lihat : Suratman dan PhilipsDillah, 2014, *Op.Cit.*, h. 145

¹³Zainal dan Amiruddin Asikin, *Op.cit.*, h. 167-168.

upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.¹⁴

Ketentuan yang mengatur tentang analisis yuridis terhadap penerapan Hak *Erpacht* di atas lahan berstatus hak pengelolaan lahan terdapat dalam Bab XIV Tentang Kesejahteraan Sosial Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹⁵ Pasal 18 ayat 1 (satu) yang menyatakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan Kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan Undang-Undang.

Pasal 25E menyatakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah sebuah kepulauan yang berciri Nusantara dengan wilayah yang batas-batas dan hak-haknya ditetapkan dengan undang-undang.¹⁶ Pasal 28H (4)

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.¹⁷ Jadi yang dimaksud dengan hak *erfpacht* adalah suatu hak kebendaan untuk menarik penghasilan seluas-luasnya untuk waktu yang lama dari sebidang tanah miliknya orang lain, dengan kewajiban membayar sejumlah uang atau penghasilan tiap-tiap tahun, yang dinamakan *pacht* atau *canon*. Semua dari si pemilik tanah dijalankan oleh orang yang memegang hak *erfpacht* dan pengakuan terhadap haknya si pemilik hanya berupa pembayaran canon tersebut.¹⁸

Berdasarkan pengertian hak *erfpacht* di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa hak *erfpacht* merupakan suatu hak kebendaan yang berisikan hak kepada pemegangnya untuk menikmati kebendaan tidak bergerak milik orang dalam jangka waktu tertentu, dengan kewajiban membayar sejumlah uang, penghasilan atau pendapatan setiap tahun. Selama jangka waktu tertentu tersebut, pemegang hak *erfpacht* berhak untuk menikmati segala hak yang terkandung di dalam hak milik atas tanah yang telah diusahakannya. Hak *erfpacht* ini banyak dipergunakan untuk perusahaan besar (*cultures*) atau pembukaan tanah yang masih belukar dan berhubung dengan itu ia diberikan untuk waktu yang lama.

Hak pengelolaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965, Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1966, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor

¹⁴Pasal 720 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁵Lihat penjelasan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tercantum dasar demokrasi ekonomi, produksi dikerjakan oleh semua, untuk semua dibawah pimpinan atau pemilikan anggota-anggota masyarakat. Kemakmuran masyarakatlah yang diutamakan bukan kemakmuran orang seorang. Sebab itu perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atau usaha kekeluargaan. Bangun perusahaan yang sesuai dengan itu ialah koperasi.

¹⁶Perubahan Kedua Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

¹⁷Perubahan Keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

¹⁸R. Subekti dalam Buku Rahmadi Usman. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, cetakan I, 2011, h. 334.

5 tahun 1974 dan Peraturan Menteri Nomor 1 tahun 1977 tidak memberikan pengertian hak pengelolaan. Pengertian hak pengelolaan disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah, yaitu "hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya".

Pengertian hak pengelolaan ini menunjukkan bahwa hak pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria, bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat Undang-Undang Pokok Agraria yaitu: (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah : Hak milik, Hak guna-usaha, Hak guna-bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, 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. Ayat (2) menyatakan bahwa hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah : Hak guna-air, Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, Hak guna ruang angkasa.¹⁹

Hak pengelolaan juga dapat diartikan sebagai hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, peyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.²⁰

Bertitik tolak dari penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria di atas maka dapat disimpulkan bahwa landasan hukum dari hak pengelolaan telah disinggung oleh Penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria, namun hukum materilnya berada di luar Undang-Undang Pokok Agraria.²¹ Hak Pengelolaan menurut R. Atang Ranoemihardja adalah hak atas tanah yang dikuasai negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga. Pengertian hak pengelolaan yang dikemukakan oleh R. Atang Ranoemihardja memberi arti bahwa hak pengelolaan bersifat

¹⁹Penjelasan Pasal 16 UUPA, bahwa Pasal ini adalah pelaksanaan dari pada ketentuan dalam pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematis dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini . Perlu kiranya ditegaskan bahwa hak guna usaha bukan hak *erfpacht* dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak guna bangunan bukan hak *opstal*. Lembaga *erfpacht* dan *opstal* ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pada itu hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (pasal 7 dan 10) tetapi berhubung dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan, diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf h jo pasal 53).

²⁰Wibowo Tunardi, *Hak Tanah Pengelolaan*, (Jurnal Hukum: <http://www.google.com/> 12/05/2013)

²¹Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994), h. 67-68

alternatif, di mana hak pengelolaan obyektifnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang diberikan kepada badan hukum pemerintah atau diberikannya kepada pihak ketiga.²² Berbeda dengan R. Atang Ranoemihardja, Ramli Zein memberikan pengertian bahwa hak pengelolaan bersifat kumulatif. artinya, tanah yang dikuasai oleh negara akan diberikan dengan hak pengelolaan kepada suatu badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah, apabila tanah itu disamping akan dipergunakan untuk kepentingan melaksanakan tugasnya, juga bagian-bagian tanah itu akan diserahkan dengan sesuatu hak tertentu kepada pihak ketiga.²³

Konversi menurut A.P. Parlindungan adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk pada sistem hukum yang lama, yaitu hak-hak atas tanah menurut *Burgelijk Wetboek* dan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.²⁴ Menurut Effendi Perangin, menjelaskan yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Pasal 16).

Jadi yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat (*Burgelijk Wetboek*), hukum adat, dan daerah swapraja menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan-ketentuan konversi diatur dalam Diktum kedua Undang-Undang Pokok Agraria tentang ketentuan konversi. Dalam ketentuan konversi ditetapkan perubahan hak atas tanah dari hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat dan hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Konversi di sini terjadi atas tanah yang kedudukannya sama yaitu perubahan hak dari hak atas tanah ke hak atas tanah, bukan dari hak penguasaan tanah negara menjadi hak atas tanah.

Berdasarkan hasil keterangan wawancara di lapangan dengan pihak pengelolaan pertanahan di Kota Batam, Penulis mendapatkan informasi bahwa pada intinya hak *erfpacht* tidak dapat ditingkatkan haknya karena di Batam sudah ada Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, dengan diberlakukan peraturan tersebut dijelaskan bahwa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) diberikan kepada Badan Pengusahaan Batam seluruhnya dan harusnya hak *erfpacht* harusnya sudah tidak ada lagi sejak zaman-zaman hak konversi.

Wawancara lain juga dilakukan dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam dan diperoleh informasi bahwa menurut keterangan Bapak Bambang, yang dilakukan pada Tanggal 29 Juli 2016 Jam

²²*Ibid.*, h. 70-71

²³*Ibid.*, h. 75-88

²⁴A.P. Parlindungan dalam buku Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012), h. 182

13.00, menyatakan bahwa "Pada dasarnya hak *erfpacht* ini dapat ditingkatkan haknya ke hak baru sesuai dengan hukum konversi yang pernah diberlakukan, namun karena di Batam sudah berlaku Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam serta Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1992 Tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing serta diberlakukan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mengatur bahwa berlakunya Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang dikelola oleh Badan Pengusahaan Batam, sehingga ini menjadikan kendala Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) karena tidak ada surat Rekomendasi dari Badan Pengusahaan (BP) Batam".

Menurut keterangan Pemerintahan Kota (Pemko) Batam mengenai keberadaan tanah hak *erfpacht* menyatakan bahwa "Pada intinya pihak Pemerintahan Kota Batam mendukung hak-hak masyarakat, walaupun sudah lama hak-hak itu ada, tetapi haknya masih ada, kami dapat mengakui kebenaran hak tersebut. Jika sampai sekarang hak itu masih ada, maka artinya dari dulu belum ada pembebasan dari pihak Badan Pengusahaan Batam, maka harus diselesaikan dengan cara memberikan ganti rugi sesuai dengan Keputusan Menteri Nomor 43 Tahun 1977. Dalam Keputusan Menteri Nomor 43 Tahun 1977, ini sudah dijelaskan bahwa terhadap hak tanah lama, maka harus ada ganti rugi tanah-tanah masyarakat sebelum diberikannya Hak Pengelolaan Lahan (HPL) ke Badan Pengusahaan Batam. Namun fakta yang terjadi saat ini adalah di lapangan banyak yang belum diganti rugi dan sudah dibangun oleh investor. Dengan demikian jelas tidak sesuai dengan Keputusan Menteri Nomor 43 Tahun 1977 yang sudah mengatur hak ini".

Keterangan langsung dari Divisi bagian Pertanahan mengenai status hak *erfpacht* yang merupakan hak lama, sebetulnya tidak ada salahnya untuk dialihkan menjadi hak baru, dengan ketentuan barang bukti hak, lahan yang dihaki dan pemegang hak, maka dapat dikukuhkan hak melalui hak konversi. Namun ketika hak *erfpacht* tersebut sudah lama namun belum dilakukan pembebasan hak, maka sesuai Keputusan Menteri Nomor 43 Tahun 1977 maka harus ada pembebanan ganti rugi kepada masyarakat ketika lahan akan diserahkan ke Badan Pengusahaan Batam. Dalam prakteknya, tidak pemberian ganti rugi sebelum lahan diserahkan ke Badan Pengusahaan Batam, malahan ganti rugi pembebasan hak dilakukan oleh pihak Investor baru yang mengajukan hak tersebut untuk hak pengelolaan. Harusnya ganti rugi mestinya dari Badan Pengusahaan Batam untuk membebaskan hak-hak lama tersebut sebelum diserahkan hak pengelolaannya ke Badan Pengusahaan Batam.

Beberapa peraturan terkait dengan keberadaan tanah hak *erfpacht* di kota Batam diantaranya, *Pertama*, Undang-Undang Dasar Tahun 1945, sebagaimana ketentuan yang mengatur tentang analisis yuridis terhadap penerapan Hak *Erfpacht* di atas lahan berstatus hak pengelolaan lahan

terdapat dalam Bab XIV Tentang Kesejahteraan Sosial Pasal 33 ayat 3 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan hasil penelitian Penulis di lapangan didapatkan informasi bahwa hak *erfpacht* yang menurut Pemerintah Kota Batam merupakan hak yang sebetulnya dapat diakui keberadaannya, namun ketika Badan Pertanahan Nasional Batam akan mengukuhkan hak dengan menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan, mereka tidak dapat lakukan karena menurut Badan Pengusahaan Kota Batam hak *erfpacht* adalah hak lama yang tidak diakui ada dengan alasan adanya Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Kota Batam.

Kedua, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), sebagaimana terdapat pada Buku II Tentang Kebendaan Pasal Bab VIII tentang hak usaha (*erfpacht*) sebagai mana Pasal 620 dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpanan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpanan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan.

Ketiga, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagaimana Peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043. Adapun pengaturan tentang pelaksanaan hak *erfpacht* di atas hak pengelolaan Badan Pengusahaan di Kota Batam sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 2 yang menyatakan bahwa hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Berikutnya juga diatur dalam Pasal 16 ayat 1 menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 meliputi hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Keempat, Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebagaimana diketahui bahwa sebelum berlakunya UUPA ada 2 sistem hukum yang mengatur masalah tanah yaitu sistem menurut KUH

Perdata dan Hukum Adat, semenjak berlakunya UUPA tanggal 24-9-1960 kedua sistem hukum tersebut tidak diberlakukan lagi dan terhadap yang pernah di timbulkan oleh kedua sistem hukum tersebut di konversi ke dalam hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA. Beberapa aturan yang terkait dengan ketentuan konversi hak atas tanah diantaranya adalah bahwa konversi atas tanah-tanah yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal I ketentuan konversi menyebutkan bahwa Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21, Hak *eigendom* kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1) yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas, Hak *eigendom* kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun, Jika hak *eigendom* tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak *opstal* dan hak *erfpacht*, maka hak *opstal* dan hak *erfpacht* itu sejak mulai berlakunya Undang-Undang itu menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak *opstal* atau hak *erfpacht* tersebut diatas, tetapi selama-lamanya 20 tahun, Jika hak *eigendom* tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani hak *opstal* atau hak *erfpacht*, maka hubungan antara yang mempunyai hak *eigendom* tersebut dan pemegang hak *opstal* atau hak *erfpacht* selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, dan Hak-hak *hipotik*, *servitut*, *vruchtgebruik* dan hak-hak lain yang membenahi hak *eigendom* tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) ayat (3) pasal ini, sedangkan hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-Undang ini.

Dari ketentuan pasal ini dapat disimpulkan bahwa hak *eigendom* itu dapat di konversi kedalam 3 kemungkinan yaitu **Pertama**, hak *eigendom* dapat dikonversi menjadi hak milik. Konversi hak *eigendom* menjadi hak milik apabila pemiliknya berwarganegara Indonesia asli atau berwarganegara tunggal pada tanggal 24 September 1960 atau badan hukum Indonesia dengan syarat badan hukum tersebut adalah badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik. Kepastian mengenai kewarganegaraan Indonesia tunggal pada tanggal 24 September 1960 berkaitan dengan orang-orang yang sebelum berstatus dwi kewarganegaraan atau bagi WNI yang tadinya berwarganegara asing / keturunan asing. Pasal 2 PMA Nomor 2 Tahun 1960 mewajibkan bagi WNI (baik asli maupun tidak) yang pada tanggal 24 September 1960 telah berkewarganegaraan tunggal dalam waktu 6 bulan yaitu sebelum 24 Maret 1961 datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk

memberi ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu. Pasal 4 PMA Nomor 2 Tahun 1960 menambahkan bahwa jika mereka tidak datang dalam jangka waktu tersebut maka hak *eigendomnya* tidak dapat dikonversi kedalam hak milik melainkan hanya dapat diberikan dengan hak guna bangunan.

Kedua, hak *eigendom* di konversi menjadi hak guna bangunan, di mana sebagaimana ayat 1 pasal I Ketentuan Konversi dinyatakan bahwa hak *eigendom* kepunyaan orang asing atau orang yang berkewarganegaraan dikonversi kedalam HGB dengan jangka waktu 20 tahun. Melalui Surat Edaran Menteri Agraria No. Ka. 40/27/25, tanggal 4 Juli 1961 yang ditujukan kepada ikatan notaris Indonesia di Jakarta, menyebutkan bahwa mereka harus melepaskan haknya itu kepada WNI sebelum tanggal 24 September 1961.

Ketiga, hak *opstal* dan hak *erfpacht* untuk perumahan dikonversi kedalam hak guna bangunan selama sisa waktu hak tersebut, selama-lamanya 20 tahun. Dalam PMA Nomor 7 Tahun 1965 ditegaskan bahwa batas akhir konversi dari kedua hak tersebut adalah 24 September 1980 atau sisa waktu sebelum tanggal 24 September 1980.

Keempat, hak *eigendom* dikonversi menjadi hak pakai, di mana Konversi hak *eigendom* menjadi hak pakai diatur dalam pasal I ayat (2) Ketentuan Konversi diperlukan suatu penegasan bahwa tanah *eigendom* tersebut benar-benar digunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan asing atau gedung kedutaan sebab jika dipergunakan untuk keperluan lain maka hak *eigendom* tersebut dikonversi menjadi HGB dengan jangka waktu 20 tahun.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, diketahui bahwa 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.²⁵

Berkenaan dengan permasalahan bahwa hak *erfpacht* harus diadakan peralihan hak dengan nama konversi Undang-Undang Pokok Agraria, dengan beberapa ketentuan sebagai berikut: **Pertama**, Hak *erfpacht* untuk perkebunan besar dikonversi berdasarkan ketentuan Pasal III ayat (1) ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menjadi hak guna usaha sebagaimana pasal 28 ayat 1 yang berlangsung selama sisa waktu hak *erfpacht*, tetapi selama 20 tahun. **Kedua**, Hak *erfpacht* perusahaan perkebunan kecil berdasarkan pasal III ayat 2 ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sejak itu hak *erfpacht* dianggap hapus dan diatur berdasarkan Menteri Agraria. **Ketiga**, Hak *erfpacht* untuk perumahan akan dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan menurut konversi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) jo Pasal 13 Putusan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1960, selama jangka waktu 20 tahun. Apabila hak *erfpacht* habis pada tanggal 24 September 1960 tidak dikonversi.²⁶

²⁵Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 6 Ayat 1

²⁶Arie S. Hutagalung, *Pendapat Ahli Hukum Agraria Terkait Tanah Bekas Hak Erfpacht di Batam*, Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Hak *erfpacht* sebagai hak lama, setelah munculnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, sudah dianggap tidak berlaku lagi dan diberlakukan hukum konversi, sehingga pengalihannya menjadi hak baru dengan nama hak guna bangunan, hak guna usaha yang didirikan di atas tanah hak pengelolaan. Jadi dapat dikatakan bahwa hak *erfpacht* ketika di bawa ke hak tanah baru menjadi hak guna usaha, hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.

Dengan demikian hak pengelolaan dan pemegang hak memiliki kewenangan untuk Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, dan Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.²⁷

Permasalahan pertanahan lainnya yang ditemui seperti tumpang tindih penguasaan tanah, konsumen Developer yang tidak memperoleh sertipikat (di luar kawasan lindung *vide* butir 2), perumahan liar, okupasi masyarakat di atas kawasan lindung, reklamasi pantai dan lain-lain. Permasalahan tersebut mendesak untuk diselesaikan, sebab jika tidak diselesaikan maka akan menjadi 'warisan' Otorita Batam kepada Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sejak Otorita Batam bubar dan kewenangannya beralih kepada Badan Pengusahaan Batam.

Badan Pengusahaan Kawasan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 menetapkan Pulau Batam dan pulau sekitarnya termasuk Rempang dan Galang sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. Peraturan Pemerintah juga menegaskan paling lambat 31 Desember 2008 sudah dibentuk Badan Pengusahaan Batam sebagai institusi yang mengelola Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam serta dikoordinasikan dengan Dewan Kawasan dan Dewan Nasional Kawasan yang sudah terbentuk lebih dahulu. Dalam arti sempit dapat ditafsirkan Badan Pengusahaan Batam ini nantinya sebagai pengganti dari Otorita Batam, yakni sebagian fungsinya menjalankan fungsi Otorita Batam sebelumnya.

Menurut Peraturan Pemerintah ini, hak pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Batam dan Pemko Batam beralih kepada Badan Pengusahaan Batam. Sedangkan hak-hak atas tanah di atas hak pengelolaan dimaksud dinyatakan tetap berlaku sampai masa berlakunya berakhir. Artinya akan terjadi nanti pengalihan atau penyerahan hak pengelolaan dari Otorita Batam kepada Badan Pengusahaan Batam termasuk hak-hak atas tanah yang terbit di atas hak pengelolaan yang sebelumnya mempunyai keterkaitan dengan Otorita Batam juga akan menjadi urusan Badan Pengusahaan Batam nantinya. Status hak pengelolaan Otorita Batam saat ini dapat dibedakan menjadi dua jenis yakni (1). Hak pengelolaan yang sudah terdaftar dan (2) hak pengelolaan yang belum didaftarkan.²⁸

²⁷Dimuat pada Harian *Batam Pos* Edisi 25 dan 26 Agustus 2008

²⁸*Ibidem.*,

2. Penyebab Pihak Badan Pengusahaan Batam Belum Membebaskan atau Mengganti Rugi Hak *Erfpacht Verponding* Atas Tanah di Batam.

Penelitian ini akan dianalisis dengan menggunakan kajian teori hukum, diantaranya adalah Teori Efektifitas Hukum oleh Soerjono Soekanto. Menurut teori Efektifitas hukum tersebut dikenal dalam bahasa belanda disebut dengan *rechtstoepassing* atau *rechtshandhaving* dan dalam bahasa Inggris *law enforcement*. Hukum dan penegakan hukum merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, keduanya harus berjalan secara sinergis. Substansi hukum yang termuat dalam berbagai peraturan perundang-undangan hanya akan menjadi sampah tanpa diiringi dengan sistem hukum serta budaya hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.

Efektifitas hukum sebagai suatu proses, pada hakikatnya merupakan penerapan diskresi yang menyangkut membuat keputusan yang tidak secara ketat diatur oleh kaedah hukum, akan tetapi mempunyai unsur penilaian pribadi. Hal ini sebagaimana dikutip dari pendapat *Roscoe Pound*, yang menyatakan bahwa penegakan hukum berada antara hukum dan moral (etika dalam arti sempit).²⁹ Penegakan hukum merupakan bentuk nyata dalam melaksanakan hukum demi mewujudkan keadilan dan kepastian hukum yang dilaksanakan oleh struktur hukum yakni aparat penegak hukum terhadap materi atau substansi hukum itu sendiri bagi para pelanggar hukum.

Dalam pengertian yang lebih luas, kegiatan efektifitas hukum mencakup pula segala aktivitas yang dimaksudkan agar hukum sebagai perangkat kaidah normatif yang mengatur dan mengikat pada subjek hukum dalam segala aspek kehidupan bermasyarakat dan bernegara benar-benar ditaati dan sungguh-sungguh dijalankan sebagaimana mestinya.³⁰ Efektifitas hukum dalam arti sempit menyangkut kegiatan penindakan terhadap setiap pelanggaran atau penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya melalui proses peradilan pidana yang melibatkan peran serta aparat kepolisian, kejaksaan, advokat atau pengacara dan badan-badan peradilan karena itu aktor-aktor utama yang peranannya sangat menonjol dalam proses penegakan hukum adalah polisi, jaksa, pengacara dan hakim.³¹

Menurut Soerjono Soekanto, menyebutkan bahwa masalah pokok dari efektifitas hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin memengaruhinya, yaitu: **Pertama**, faktor hukumnya sendiri yaitu berupa Undang-Undang; di mana praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan, hal ini disebabkan oleh konsepsi keadilan merupakan suatu rumusan yang bersifat abstrak, sedangkan kepastian hukum merupakan suatu prosedur yang telah ditentukan secara normatif. Maka pada hakikatnya penyelenggaraan hukum bukan hanya mencakup *law enforcement*, namun juga *peace maintenance*, karena penyelenggaraan hukum sesungguhnya merupakan proses penyerasian antara nilai kaedah dan pola perilaku nyata yang bertujuan untuk mencapai

²⁹Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers. 2014, hal. 7

³⁰*Ibid.*,

³¹*Ibid.*,

kedamaian. **Kedua**, faktor efektifitas hukum, yaitu pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum; menyatakan bahwa fungsi hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Oleh karena itu, salah satu kunci keberhasilan dalam penegakan hukum adalah mentalitas atau kepribadian penegak hukum. **Ketiga**, faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum; di mana sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, salah satu contoh perangkat lunak adalah pendidikan. Pendidikan yang diterima oleh Polisi dewasa ini cenderung pada hal-hal yang praktis konvensional, sehingga dalam banyak hal polisi mengalami hambatan di dalam tujuannya, diantaranya adalah pengetahuan tentang kejahatan computer, dalam tindak pidana khusus yang selama ini masih diberikan wewenang kepada jaksa, hal tersebut karena secara teknis yuridis polisi dianggap belum mampu dan belum siap. **Keempat**, faktor masyarakat, yaitu lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan; di mana penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum, persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. **Kelima**, faktor kebudayaan, yaitu sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.³²

Menurut pihak Badan Pengusahaan Batam Pada intinya hak *erfpacht* tidak dapat ditingkatkan haknya, hal ini dikarenakan oleh Keputusan Presiden bahwa pembebasan karena sudah adanya Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, dan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam. Secara histori Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 merupakan pembentukan Otorita sebagai lembaga yang berwenang mengelola Batam sebelum beralih nama menjadi Badan Pengusahaan Batam. Jadi dapat dikatakan bahwa dua peraturan di atas merupakan dasar terbentuknya Badan Pengusahaan Batam yang memiliki hak pengelolaan lahan atas tanah yang ada di Batam.

Pengelolaan urusan pertanahan yang ada di Kota Batam, dipengaruhi dua sistem pemerintahan yaitu pemerintahan pemerintah daerah terdiri atas berbagai bidang urusan pemerintahan dan Pemerintah Kota Batam. Pemerintahan Pusat dipimpin oleh Badan Pengusahaan Batam dengan berpedoman kepada pengacuannya Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas dan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang pembentukan Otorita Batam. Sedangkan kewenangan Pemerintahan Kota Batam berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam. Dengan

³²Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cetakan Kelima, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, Hal. 42

adanya dua kewenangan tersebut di atas, akan diberlakukan dua kewenangan dalam mengatur satu kawasan terhadap wilayah yang sama dan masyarakat yang sama. Melihat kepada hal demikian sering terjadi tumpang tindih atas pengelolaan hak atas tanah di Kota Batam, karena berlaku dua kewenangan dalam satu wilayah. Sehingga ini menjadi suatu peraturan yang tumpang tindih antara keduanya dalam mengawasi pelaksanaan pengelolaan tanah yang ada di Kota Batam.

Dalam rangka menyerahkan kewenangan pertanahan pada pemerintahan kabupaten/kota, perlu kiranya dipahami makna politik pertanahan lokal dan administrasi pertanahan yang dikendalikan oleh pemerintah kabupaten/kota. Secara garis besar, politik pertanahan lokal berkaitan dengan kebijakan pemerintah lokal dalam rangka penataan tata guna tanah bagi kehidupan sosial maupun ekonomi guna memenuhi interaksi antar individu di daerah. Pengaturan ini meliputi pembentukan zona ekonomi, lokasi tanah untuk kepentingan sosial, penetapan instrument kebijakan pertanahan, pengawasan terhadap harga pasar tanah dan pencadangan terhadap tanah. Kewenangan pemerintah kabupaten/kota terhadap tata guna tanah tersebut dalam rangka perencanaan kedepan agar secara sosial maupun ekonomi dapat bertahan dalam rangka menghadapi ancaman-ancaman ke depan.³³

Jadi dapat dikatakan bahwa pihak Badan Pengusahaan Batam belum melakukan ganti rugi terhadap tanah hak *erfpacht* disebabkan oleh alasan mereka. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Keputusan Presiden Nomor 74 Tahun 1971 Tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam. Berdasarkan dua ketentuan tersebut, maka dikukuhkanlah pengelolaan sepenuhnya terhadap lahan yang ada di Kota Batam dengan hak pengelolaan lahan oleh Badan Pengusahaan Batam.

3. Solusi Yang Dapat Dilakukan Agar Tanah Hak *Erfpacht* di Atas Hak Pengelolaan Lahan Dapat Diakui Kepastian Hukumnya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dinyatakan bahwa Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007, diundangkan di Jakarta, pada tanggal 20 Agustus 2007 dan disahkan oleh Susilo Bambang Yudhoyono, Presiden Republik Indonesia, telah diatur ketentuan tentang pengelolaan hak *erfpacht* di Kota Batam sebagaimana diatur dalam pasal Pasal 1 ayat 1 menyatakan bahwa dengan Peraturan Pemerintah ini, kawasan Batam ditetapkan sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas untuk jangka waktu 70

³³Di samping itu, pemerintah daerah mempunyai kewenangan untuk hal-hal yang berkaitan dengan tanah meliputi Penetapan nilai objek bangunan, Izin mendirikan bangunan, Izin usaha, Undang-Undang gangguan yang berkaitan dengan penanaman modal, Penetapan koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan dan Lingkungan siap bangun dan kawasan siap bangun Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman Jo Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999.

(tujuh puluh) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah ini. Selanjutnya Pasal 1 ayat 3 menyatakan bahwa pengembangan kegiatan-kegiatan di bidang ekonomi di dalam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas pada kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam. Berdasarkan pernyataan ini, maka aplikasi pelaksanaan yang dijalankan oleh Badan Pengusahaan Batam bersama Pemerintah Kota Batam merupakan berkenaan tentang pengaturan perencanaan tata ruang wilayah Kota Batam.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dalam pelaksanaan pengaturan hak *erfpacht* di Kota Batam dilakukan oleh Badan Pengusahaan Batam dengan adanya pengalihan kewenangan dari Otorita Batam ke Pemerintah Kota Batam. Di Mana dalam hal ini menjadi Kota Batam menjadi daerah khusus dalam hal Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas, sehingga dengan demikian semua pelaksanaan terutama hak pengelolaan menjadi wewenang Pemerintah Kota Batam. Dengan pengukuhan tersebut, maka resmiah hak penguasaan atas tanah yang ada di Kota Batam termasuk tanah berstatus hak pengelolaan di bahwa penguasaan Badan Pengusahaan Batam dari sebelumnya dikuasai oleh Pemko Batam.

Pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dapat dipakai dalam arti fisik, selain itu dapat juga diartikan dalam yuridis. Hal ini juga dapat dikaji dari aspek perdata maupun aspek publik.³⁴ "Sesuatu" yang oleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.³⁵ Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.

Menurut Budi Harsono dalam bukunya tentang hukum agraria menyatakan bahwa hak pengasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Dengan kata lain disebutkan bahwa hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkrit (biasanya disebut hak) jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya. Sebagai contoh dapat disebut hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa serta sebagaimana dikemukakan hak-hak atas tanah dalam ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria.³⁶ Sesuatu yang boleh, wajib. Atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara

³⁴Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 23

³⁵*Ibid.*, hlm. 24

³⁶*Ibid.*, h. 25

hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³⁷ Di samping itu juga dapat dikatakan bahwa hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subyek hukum (orang/badan hukum) terhadap obyek hukumnya, yaitu tanah yang dikuasainya.

Berbicara penguasaan dapat dikaitkan dengan adanya kewenangan terhadap pihak yang menguasai. Kewenangan adalah kekuasaan terhadap segolongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap sesuatu bidang pemerintahan (atau bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu bagian tertentu saja. Wewenang yang terdapat di dalam kewenangan adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindak hukum publik.³⁸ Kewenangan, dalam makna substansif, kewenangan disebut oleh Cheema dan Rondinelli maupun Taliziduhu Ndraha sebagai *authority* dan oleh Hans Antlov disebut sebagai *power*. Pengertian itu sejalan dengan penegasan Hoesein, bahwa “desentralisasi merupakan arena pembagian kekuasaan antar pemerintahan”. Menurut Maddick yang menekankan makna desentralisasi sebagai pengalihan kekuasaan secara hukum dari Pemerintah pusat kepada pemerintah daerah untuk melaksanakan suatu urusan yang menjadi kewenangan pemerintah daerah.

Menurut Philipus M. Hadjon memberikan catatan berkaitan penggunaan istilah wewenang dan “*bevoegdheid*”, dimana istilah tersebut digunakan dalam konsep hukum privat dan hukum publik, sedangkan wewenang selalu digunakan dalam konsep hukum publik.³⁹ Dalam konsepsi negara hukum, wewenang pemerintahan itu berasal dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dikemukakan oleh Huisman yang dikutip oleh HR. Ridwan, bahwa organ pemerintahan tidak dapat menganggap ia memiliki sendiri wewenang pemerintahan. Kewenangan hanya diberikan oleh Undang-Undang. Pembuat Undang-Undang tidak hanya memberikan wewenang pemerintahan kepada organ pemerintahan akan tetapi juga terhadap para pegawai atau badan khusus untuk itu.⁴⁰

Wewenang dalam konsep publik sekurang-kurangnya terdiri dari 3 (tiga) komponen yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum. Komponen pengaruh berarti bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum. Komponen ini dimaksudkan agar pejabat negara tidak menggunakan wewenangnya di luar tujuan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan. Komponen dasar hukum berarti bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya. Komponen ini bertujuan bahwa setiap tindakan pemerintah atau pejabat negara harus selalu mempunyai dasar hukum dalam hal bertindak. Sedangkan komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu

³⁷*Ibid.*, h. 24

³⁸Prajudi Atmosudirdjo. *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta. 1981, hal. 29.

³⁹Philips M Madjon, *Tentang Wewenang*, Yuridika, Nomor 5&6 Tahun XII, Sep-Des 1997, h. 1

⁴⁰Riawan, *Hukum Pemerintahan Daerah*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2009, h. 103

standar umum (semua wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).⁴¹ Komponen ini menghendaki agar setiap tindak pemerintah atau pejabat negara mempunyai tolsk ukur atau standar yang bersifat umum semua jenis wewenang yang bertumbuh pada legalitas tindakan.

Perihal kewenangan tidak terlepas dari hukum tata negara dan hukum administrasi, di mana kedua jenis hukum tersebut memuat unsur kewenangan. Hukum tata negara berkaitan dengan susunan negara atau organ dan negara (*staats, inrichtingrecht, organisatierecht*) dan posisi hukum dan warga negara berkaitan dengan hak-hak dalam (*grondrechten*). Dalam organ atas susunan negara diatur mengenai bentuk negara, bentuk pemerintahan, dan pembagian kekuasaan dalam negara. Berikut pengaturan terkait penguasaan bagi pihak yang memiliki kewenangan hak *erfpacht*.

Pengaturan hak-hak atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi dua bagian yaitu:⁴² **Pertama**, hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum. Ketentuan-ketentuan hak atas tanah sebagai lembaga hukum meliputi pemberian nama pada hak penguasaan yang bersangkutan; menetapkan isinya berupa mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya; mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya dan; dan mengatur hal-hal mengenai tanahnya. **Kedua**, hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek yang menjadi pemegang haknya. Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi suatu kesatuan yang merupakan suatu sistem.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah meliputi kegiatan mengatur hal-hal mengenai penciptanya menjadi suatu hubungan hukum yang konkrit, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu; mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain; mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain; mengenai hal-hal mengenai hapusnya; dan mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan hukum tanah nasional adalah sebagai berikut hak bangsa Indonesia atas tanah; hak menguasai negara atas tanah; hak ulayat masyarakat hukum adat dan hak perseorangan atas tanah, meliputi hak-hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan dan hak milik atas satuan rumah susun. Pengertian Hak Pengelolaan Lahan (HPL) menurut ketentuan pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan “Hak

⁴¹Abdul Latif, *Op.Cit.*, h. 7

⁴²Urip Santoso, *Op.Cit.*, h. 76-77 dan lihat *Ibid.*, h. 26-27

Pengelola adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagai dilimpahkan kepada pemegangnya.

Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dalam sistematika hak-hak penguasa atas tanah tidak dimaksud dalam golongan hak-hak atas tanah. Pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah tersebut untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahannya, 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 Hak Pengelolaan Lahan (HPL) diberikan kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara, yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas diatur adanya kewenangan pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) untuk memberikan hak lain atas tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL) tersebut kepada pihak lain seperti hak milik, hak guna bangunan dan hak pengelolaan (*vide* Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 jo. Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 butir 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999).

Hak pengelolaan merupakan satu jenis hak atas tanah yang di kenal di Indonesia selain hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak sewa. Dengan hak pengelolaan, pemegang hak memiliki kewenangan untuk: 1). Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, 2). Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, 3). Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, dan 4). Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.⁴³

Beberapa permasalahan yang menyangkut pertanahan dapat dikemukakan antara lain adalah (1) Perkampungan Tua Masyarakat 'kampung tua' sudah lama menuntut pengakuan dan pelestarian eksistensi nilai-nilai budaya asli Batam yang sudah ada dan mereka kembangkan sejak sebelum Batam menjadi daerah industri. Juga menuntut status tanah 'kampung' mereka diakui eksistensinya dan ditempatkan berada di luar Hak pengelolaan Otorita Batam. Dalam Keputusan Walikota Batam Nomor 105 Tahun 2004 terdapat 60 lokasi perkampungan tua tersebar di 44 Kelurahan 8 Kecamatan di Kota Batam. Sampai saat ini belum terdapat penyelesaian yang komprehensif atas tuntutan masyarakat kampung tua di Batam. (2) Perumahan di kawasan lindung Terdapat beberapa lokasi kompleks pemukiman yang dibangun pengembang (*developer*) dan bagian-bagian tanah serta unit-unit rumah telah dibeli konsumen, tetapi kemudian diketahui bahwa tanah tersebut termasuk kawasan lindung sehingga masyarakat yang membeli

⁴³Pasal 3 Putusan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 jo. Pasal 1 ayat 1 Putusan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, Dimuat pada Harian Batam Pos Edisi 25 dan 26 Agustus 2008

rumah dikawasan tersebut tidak dapat memperoleh sertipikat hak tanahnya. Hal demikian sangat merugikan masyarakat yang telah membeli rumah namun tidak memperoleh kepastian hukum status hak atas tanahnya. (3) Belum adanya penerapan ganti rugi terhadap beberapa lokasi tanah kepemilikan masyarakat telah didaftarkan hak pengelolaan oleh Otorita Batam, namun masyarakat belum memperoleh ganti rugi tanahnya. Hal ini tidak sesuai dengan Keputusan Mendagri Nomor 43 Tahun 1977 yang menegaskan supaya Otorita Batam melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah, bangunan dan tanaman rakyat sebelum pendaftaran Hak pengelolaan. Kalau memang Otorita Batam/Badan Pengusahaan Batam sesuai dengan Surat Keputusan yang ada, memang sepenuhnya tanah-tanah yang ada di Kota Batam menjadi tanah hak pengelolaan di bawah penguasaannya, maka harusnya secara hukum mereka akan melakukan penarikan tanah itu dari tangan rakyat. Pengambilalihan tersebut sesuai dengan Keputusan Mendagri Nomor 43 Tahun 1977, menyatakan bahwa Otorita Batam/Badan Pengusahaan Batam harus melakukan pelepasan hak atas tanah rakyat yang berstatus hak *erfpacht* tersebut dengan memberikan ganti rugi kepada mereka sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sepanjang hal ini tidak dilakukan oleh Otorita Batam/Badan Pengusahaan Batam, maka sepanjang itu hak pengelolaan tidak dapat dilakukan oleh Otorita Batam/Badan Pengusahaan Batam. Dan status tanah tersebut secara hukum masih dikategorikan hak lama, karena memang secara hukum belum dilakukan pelepasan hak tersebut oleh negara melalui pemberian ganti rugi.

Berdasarkan penerapan yang terjadi, bahwa sampai hari ini masih ada pemilik hak *erfpacht* yang secara keabsahan hukum sebagaimana Keputusan Mendagri Nomor 43 Tahun 1977 belum menerima ganti rugi dari Otorita Batam atau hari ini dikenal Badan Pengusahaan Batam. Melihat hal demikian jelaslah bahwa dengan tidak memberlakukan ganti rugi dalam hal pembebasan hak-hak lama (hak *erfpacht*), maka dapat dikatakan Otorita Batam/Badan Pengusahaan Batam telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku. Maka sepanjang tanah hak *erfpacht* tersebut belum dilakukan pembebasan hak oleh Otorita Batam/Badan Pengusahaan Batam dengan memberikan ganti rugi, maka sepanjang itu belum dapat dikatakan tanah (objek) tersebut sudah berstatus hak pengelolaan di bawah penguasaan Otorita Batam/Badan Pengusahaan Batam. Karena ini merupakan suatu cara yang harus dilakukan sebelum tanah tersebut dikuasai oleh Badan Pengusahaan Batam sebagai tanah hak pengelolaan. Ketika pembebasan hak belum dilakukan, kemudian penguasaan akan hak pengelolaan sudah dipegang/diterima oleh Otorita Batam/Badan Pengusahaan Batam, maka ini merupakan bentuk pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pihak Otorita/Badan Pengusahaan Batam, dalam mengambil alih kepemilikan hak lama dari rakyat yang sudah berstatus hak milik dan tidak menerima upaya permohonan hak baru dengan jalan konversi. Atau sama halnya dengan perampasan hak rakyat sudah dilakukan semena-mena oleh pemerintah (OB/BP), sehingga fungsinya sebagaimana amanat Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tidak teraplikasi secara baik.

Permasalahan pertanahan lainnya yang ditemui seperti tumpang tindih penguasaan tanah, konsumen *developer* yang tidak memperoleh sertipikat (di luar kawasan lindung vide butir 2), perumahan liar, okupasi masyarakat diatas kawasan lindung, reklamasi pantai dan lain-lain. Permasalahan tersebut mendesak untuk diselesaikan, sebab jika tidak diselesaikan maka akan menjadi 'warisan' Otorita Batam kepada Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Badan Pengusahaan Batam), sejak Otorita Batam bubar dan kewenangannya beralih kepada Badan Pengusahaan Batam.

Badan Pengusahaan Kawasan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 menetapkan Pulau Batam dan pulau sekitarnya termasuk Rempang Galang sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. Peraturan Pemerintah ini juga menegaskan paling lambat 31 Desember 2008 sudah dibentuk Badan Pengusahaan Batam sebagai institusi yang mengelola Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan berkoordinasi dengan Dewan Kawasan dan Dewan Nasional Kawasan yang sudah terbentuk lebih dahulu. Dalam arti sempit dapat ditafsirkan Badan Pengusahaan Batam ini nantinya sebagai pengganti dari Otorita Batam, yakni sebagian fungsinya menjalankan fungsi Otorita Batam sebelumnya.

Berdasarkan hasil wawancara Penulis ke Badan Pengusahaan Kawasan Batam perihal solusi yang dapat dilakukan agar tanah hak *erfpacht* di atas tanah hak pengelolaan dapat diakui dengan beberapa langkah diantaranya **Pertama**, ketika hak *erfpacht* akan mengalami waktu habis jangka waktunya, maka Badan Pengusahaan Batam melakukan pengalihan perpindahan hak lama menjadi hak baru, sehingga hak *erfpacht* tidak dikategorikan putus bagi pemegangnya. **Kedua**, jangan menunggu masa berlaku hak *erfpacht* tersebut habis jangka waktunya, karena jika habis masa berlakunya dan tidak ada pengajuan permohonan perpanjangan/pengalihan hak lama kepada hak baru, maka bagi pemegang hak *erfpacht* dengan sendirinya dapat dikatakan putus. **Ketiga**, hak *erfpacht* merupakan hak lama yang merupakan peninggalan dari zaman Hindia Belanda, sejak ditetapkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa hak tersebut dianggap tidak berlaku, kecuali terjadi pelaporan dari pemilik hak *erfpacht* serta mengalihkan hak tersebut ke hak baru melalui hukum konversi. Sehingga keberadaan hak *erfpacht* tetap diakui keberaannya, apabila kelengkapan barang bukti bagi pemiliknya masih ada, dan mendapatkan rekomendasi dari Badan Pengusahaan Batam. **Keempat**, sepanjang tidak mendapatkan rekomendasi dari pihak Badan Pengusahaan Batam (Otorita Lama), maka sepanjang itu hak *erfpacht* tidak diakui kebenarannya. Maka ketika hari ini masih ada hak-hak lama tersebut, khususnya di Kota Batam, maka statusnya diakui ada sepanjang masih dalam jangka waktunya berlaku, dengan kata lain, waktu berlakunya hak tersebut masih ada, bukan jangka waktu yang sudah mengalami lewat waktu (kadaluwarsa). Maka jika menginginkan

pengalihan hak *erfpacht* menjadi hak baru, maka lakukanlah pengurusan sebelum jangka waktunya habis.⁴⁴

Wawancara tentang permasalahan yang sama juga Penulis lakukan dengan pihak Badan Pertanahan Nasional, menyatakan bahwa solusi kedepannya berkenaan tentang agar tanah hak *erfpacht* di atas hak pengelolaan lahan dapat diakui kepastian hukumnya dengan cara: **Pertama**, mengusahakan pengalihan hak *erfpacht* yang digolongkan hak lama menjadi hak baru dengan cara konversi dari hak lama ke hak baru. **Kedua**, mengupayakan adanya rekomendasi dari pihak Badan Pengusahaan Batam sebagai syarat untuk peralihan hak baru, sehingga dapat diterbitkan sertifikat hak baru atas pemegang hak *erfpacht*. **Ketiga**, mengupayakan pembaharuan hak baru sehingga hak-hak lama tidak lagi dijadikan sebagai pegangan yang secara keabsahan hukum dapat diterima selamanya, karena memang dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanah, apalagi hak atas tanah di atas tanah yang berstatus hak pengelolaan lahan, memiliki jangka waktu tertentu dan ketika jangka waktunya habis, maka harus dilakukan pengajuan perpanjangan, atau pengalihan hak lama menjadi hak baru. **Keempat**, pihak kami selaku lembaga yang dibentuk untuk mengayomi urusan pertanahan di Indonesia, Batam khususnya tidak keberatan terhadap adanya hak-hak lama yang masih diakui ada pemiliknya lengkap dengan barang bukti hak atas tanah dan juga dilengkapi dengan tanah yang bersangkutan, maka dapat dilakukan pengukuhan akan hak baru. Namun ketika tidak ada rekomendasi dari Badan Pengusahaan Batam, maka pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Batam tidak dapat mengeluarkan/ menerbitkan sertifikat hak atas tanah lama (hak *erfpacht*) menjadi hak baru.

Solusi yang diberikan oleh pihak Pemerintahan Kota Batam dalam pengukuhan kepastian hak atas tanah hak *erfpacht* yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan lahan adalah sebagai berikut: **Pertama**, keberadaan adanya hak *erfpacht* saat ini kalau masih ada, maka Pemerintah Kota Batam tidak keberatan sepanjang bukti hak tersebut masih ada, tetapi hak tersebut tidak memiliki bukti yang lengkap, maka pihak Pemerintah Kota Batam tidak dapat mengakui keabsahan berdasarkan hukum atas hak *erfpacht* tersebut. **Kedua**, pihak Pemerintahan Kota Batam mendukung hak-hak masyarakat, walaupun sudah lama, namun haknya tetap masih ada dan diakui kebenarannya. Jika sampai sekarang hak itu masih ada, maka artinya dari dulu belum ada pembebasan dari pihak Badan Pengusahaan Batam, maka masalah itu harus diselesaikan. Ketika memang masyarakat menginginkan akan hak-hak mereka untuk diberikan kepastian hukum dengan adanya gugatan sesuai dengan kepentingan pihak pengajuannya. Maka sebagaimana Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945, negara memiliki kekuasaan untuk menguasai bumi, air dan kekayaan alam yang ada didalamnya dan dipergunakan untuk sebesar-sebesarnya kemakmuran rakyat. Ketika memang rakyat menginginkan hak *erfpacht* sebagai hak lama ada, namun secara

⁴⁴Wawancara, Badan Pengusahaan Batam, bagian Pengelolaan Lahan Kawasan Kota Batam, Tanggal 29 Juli 2016 Jam 11.00 WIB

Undang-Undang belum dilakukan pembebasan hak oleh pemerintah, maka seharusnya pemerintah mengabdikan permintaan gugatan rakyat sesuai dengan kepentingannya untuk memperoleh hak tersebut, dengan menindaklanjuti gugatan tersebut sebagai wujud dari implemetasi penguasaan negara sebagaimana telah dimuat dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Ketika pemerintah sesuai dengan kekuasaannya mendahulukan hak rakyat, maka seharusnya pemerintah menerima gugatan rakyat perihal kejelasan hak bagi rakyat, apakah dengan pengukuhan hak baru atau dengan cara memberikan pelepasan hak dengan memberikan ganti rugi yang sesuai dengan kepentingan pihak rakyat yang mengajukan gugatan hak tersebut. **Ketiga**, pembebasan hak *erfpacht* dapat dilakukan dengan cara memberikan ganti rugi sesuai dengan Keputusan Menteri Nomor 43 Tahun 1977, sudah dijelaskan bahwa terhadap hak atas tanah lama, maka harus ada ganti rugi tanah-tanah masyarakat sebelum diberikannya hak pengelolaan lahan ke Badan Pengusahaan Batam. **Keempat**, solusi lain yang dapat diberikan adalah dengan memberikan kemudahan dalam pengalihan hak atas tanah lama menjadi hak baru secara konversi hak atas tanah, sesuai dengan hak baru yang berlaku dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. **Kelima**, apabila terdapat pemilik hak atas tanah lama berstatus hak *erfpacht*, maka harus diupayakan pengalihan hak lama menjadi hak baru dengan mengajukan permohonan pengalihan hak sesuai dengan prosedur yang ada.

Berdasarkan solusi di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa pelaksanaan kepastian hukum hak atas tanah berstatus hak *erfpacht* di atas tanah berstatus hak pengelolaan lahan di Kota Batam, adalah sebagai berikut: **Pertama**, dengan melakukan pengukuhan pembaharuan hak *erfpacht* dengan status hak lama menjadi hak baru sehingga dengan pengukuhan tersebut dapat dikategorikan hak *erfpacht* di terima sebagai hak yang memiliki kepastian hukum; **Kedua**, Mengupayakan peralihan hak lama yang berstatus hak *erfpacht* menjadi hak baru dengan alasan hak pengelolaan lahan, di atas tanah yang dikuasai oleh Badan Pengusahaan Batam. Setelah Badan Pengusahaan Batam, sah secara hukum memegang status hak pengelolaan lahan terhadap objek hak *erfpacht*, maka pihak Badan Pengusahaan Batam dapat melakukan pengelolaan tanah tersebut dengan melibatkan pihak ketiga sebagai pihak pengembang. Hubungan hukum yang dilakukan antara pihak Badan Pengusahaan Batam dengan pihak pengembang tersebut akan dikategorikan sah apabila tanah hak *erfpacht* sudah menjadi penguasaan Badan Pengusahaan Batam setelah dilakukan pelepasan hak *erfpacht* dari pemilik hak *erfpacht* sebelumnya. Tetapi apabila hubungan hukum antara Badan Pengusahaan Batam dengan pihak pengembang terjadi terhadap objek hak *erfpacht* yang tidak diperoleh sebagaimana pelepasan hak *erfpacht* menurut Undang-Undang berlaku, maka hubungan lahir bersifat tidak sah, atau dengan kata lain bertentangan dengan hukum yang berlaku karena objek hak *erfpacht* diperoleh secara iilegal dari pemegang hak lama.

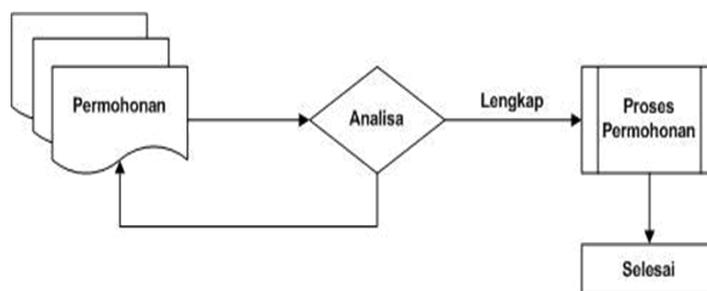
Ketiga, dengan melakukan pengurusan hak baru, maka kepada pemegang hak *erfpacht* diupayakan untuk meminta rekomendasi kepada Badan

Pengusahaan Batam yang memiliki kewenangan untuk penerbitan hak pengelolaan atas pemegang hak baru.

Adapun berbicara proses peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan khususnya untuk mendapatkan kepastian hukum hak *erfpacht* adalah dengan melakukan Peralihan hak atas tanah pada Badan Pengusahaan Batam dengan persyaratan sebagai berikut meliputi Surat Permohonan; Mengisi formulir Daftar Isian Permohonan Alokasi Lahan; Menandatangani Surat Pernyataan tentang pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita di atas Materai; Bagi Badan Hukum memenuhi persyaratan sebagai berikut sebagai lampiran meliputi Photo copy Akta Perubahan Pendirian terakhir, Photo copy Nomor Pengesahan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia terakhir, Photo kopi Kartu Tanda Penduduk Direksi, Alamat Korespondensi, Alamat e-mail, Surat Izin Usaha Pendirian (Ijin Usaha), Profil Perusahaan, Photo kopi Rekening 3 bulan terakhir dan Laporan Keuangan 2 Tahun Buku terakhir; Bagi perorangan memenuhi persyaratan diantaranya fotocopy KTP yang masih berlaku, fotocopy kartu keluarga, dan alamat korespondensi; dan Surat kuasa asli dan bermeterai cukup jika pengurusan dilakukan tidak oleh pemohon langsung.⁴⁵

Pelaksanaan penyelesaian peralihan hak ke Badan Pengusahaan Batam menghabiskan waktu selama dalam jangka waktu penyelesaian 60 (enam puluh) hari kerja sejak diterima di Loker. Berikut pelaksanaan prosedur peralihan hak dapat dilihat dalam gambar skema berikut ini:

Gambar 1. Skema Prosedur Peralihan Hak *Erfpacht* dan Hak lain ke Badan Pengusahaan Batam



Sumber: Loker Pelayanan Terpadu Satu Pintu Badan Pengusahaan Batam

Kegiatan pendaftaran hak pada kantor Pertanahan Kota Batam, maka kantor pertanahan akan mengacu kepada rekomendasi yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Batam selaku Pemegang Hak Pengelolaan, dengan melampirkan dokumen alokasi lahan seperti faktur tagihan uang muka Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan, Faktur tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) selama 30 tahun, gambar penetapan lokasi, surat perjanjian, surat keputusan.⁴⁶

⁴⁵Bapak Ganthara, *wawancara*, Kantor Pertanahan Kota Batam, 12 Juni 2016

⁴⁶Bapak Ganthara, *wawancara*, Kantor Pertanahan Kota Batam, 12 Juni 2016

Terkait dengan peralihan hak yang diproses oleh seksi pengukuran dan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Batam sepenuhnya mengacu kepada surat rekomendasi yang telah dikeluarkan oleh Badan perusahaan Batam, di mana biasanya masa berlaku surat rekomendasi tersebut adalah 6 (enam) bulan sejak tanggal diterbitkan. Apabila telah melewati batas waktu dari tanggal penerbitan surat rekomendasi belum dilakukan pengurusan hak pada Kantor Pertanahan Kota Batam, maka kepada penerima alokasi diwajibkan untuk mengurus surat rekomendasi yang baru. Apabila berkas telah lengkap dan seluruh persyaratan telah dipenuhi, maka Kantor Pertanahan Kota Batam akan melanjutkan proses dan atau kegiatan untuk penerbitan sertipikat.⁴⁷

Sepanjang dokumen pengalokasian telah lengkap beserta persyaratan lain, maka tidak ditemukan adanya kendala atau hambatan pada Kantor Pertanahan Kota Batam, karena pengurusan pada Kantor Pertanahan Kota Batam, sepenuhnya mengacu kepada apa yang telah diperintahkan oleh Badan Perusahaan Batam pada surat rekomendasi yang diterbitkan.⁴⁸ Prosedur permohonan hak atas tanah dalam praktek/tradisi yang berlaku di Batam adalah sebagai berikut: **Pertama**, Perseroan Terbatas (PT) EMP mengajukan permohonan ganti kerugian kepada Badan Perusahaan Batam atas bidang-bidang tanah yang diperoleh dari pelepasan hak dan kepentingan dari Bapak Suwedi; **Kedua**, kemudian pihak Badan Perusahaan Batam harus mendaftarkan bidang-bidang tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kota Batam sampai dengan terbit sertipikat hak pengelolaan lahan atas nama Badan Perusahaan Batam (apabila bidang-bidang tanah tersebut belum pernah diterbitkan Surat Keputusan pemberian hak pengelolaan lahan dan sertipikat hak pengelolaan lahan atas nama Badan Perusahaan Batam); **Ketiga**, setelah terbit sertipikat hak pengelolaan lahan atas bidang-bidang tanah tersebut, kemudian Perseroan Terbatas (PT) EMP mengajukan permohonan hak dilengkapi dengan proposal perencanaan dan penggunaan atas tanah, batas-batas tanah dan dokumen perusahaan kepada Badan Perusahaan Batam; **Keempat**, mengajukan permohonan penerbitan izin prinsip kepada Badan Perusahaan Batam; **Kelima**, penerbitan faktur Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dan bukti bayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) oleh Badan Perusahaan Batam; **Keenam**, mengajukan permohonan penerbitan faktur jaminan pelaksanaan pembangunan dan bukti bayar kepada Badan Perusahaan Batam; **Ketujuh**, mengajukan penerbitan faktur biaya pengukuran dan bukti bayar kepada Badan Perusahaan Batam. **Kedelapan**, mengajukan permohonan penerbitan gambar penetapan lokasi kepada Badan Perusahaan Batam; **Kesembilan**, mengajukan permohonan penerbitan Surat Perjanjian antara Penerima Hak dengan Badan Perusahaan Batam; **Kesepuluh**, mengajukan permohonan penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak dari Badan Perusahaan Batam; Kesebelas, mengajukan permohonan penerbitan *advis planing* kepada Pemerintah Kota Batam. **Kesebelas**,

⁴⁷Bapak Ganthara, *wawancara*, Kantor Pertanahan Kota Batam, 12 Juni 2016

⁴⁸*Ibidem*.,

mengajukan permohonan penerbitan *fatwa planologi* kepada Badan Pengusahaan Batam; **Keduabelas**, mengajukan permohonan penerbitan rekomendasi dari Badan Pengusahaan Batam kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam; **Ketigabelas**, mengajukan permohonan penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Dinas Pendapatan Daerah; **Keempatbelas**, mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Batam sesuai Putusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 sampai terbit surat keputusan pemberian hak dan sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kota Batam (sebagaimana contoh terlampir 1); dan **Kelimabelas**, setelah terbit sertipikat hak atas tanah, kemudian mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Pemerintah Kota Batam.⁴⁹

Berdasarkan pasal 6 ayat 2 Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, bahwa bidang tanah yang diperoleh oleh Perseroan Terbatas (PT) EMP belum mendapatkan ganti rugi dan belum pernah dilakukan pendaftaran oleh Badan Pengusahaan Batam sesuai Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977, maka secara yuridis belum dapat dikatakan bahwa bidang tanah tersebut sebagai hak pengelolaan lahan Badan Pengusahaan Batam. Dengan demikian sebetulnya sesuai dengan pendapat Pemerintah Kota mestinya dapat dilakukan peningkatan hak atau pembebasan hak, namun semua itu terkendala dengan adanya ketentuan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam. Berdasarkan Keputusan Presiden inilah Badan Pengusahaan Batam berkukuh dengan pendapatnya bahwa hak *erfpacht* adalah hak lama yang sudah diakui ada, dan menurutnya sekarang kalau memang ada, apakah upaya peralihan melalui konversi sudah dilakukan atau belum. Inilah yang menjadi patokan.

Maka dengan demikian solusi kedepannya harus ada satu auran yang menengahi pelaksanaan pengukuhan hak *erfpacht* ini menjadi hak yang masih diakui ada, atau kalau memang tidak bisa dialihkan ke hak guna bangunan karena berpedoman Keputusan Presiden, maka solusi tentu ada jalan tengah pengabulan ganti rugi terhadap hak rakyat sebelum diambil oleh Badan Pengusahaan Batam menjadi hak pengelolaan. Kalau tidak seperti itu, maka pelaksanaan aturan yang memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak *erfpacht* tidak akan terjadi, malah ketidakjelasan dari keabsahan kepemilikan yang terjadi, malah di dalam realisasi yang terjadi pemegang hak *erfpacht* tidak mendapatkan tuntutan ganti rugi dan kepemilikan haknya dengan sendirinya sudah diambil alih oleh Badan Pengusahaan Batam dan Badan Pengusahaan Batam telah memberikan Hak pengelolaan lahan terhadap lahan tersebut kepada investor lain.

⁴⁹Ari S. Hutagalung, *wawancara*, Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Pendapat Ahli Hukum Agraria Terkait Tanah Bekas Hak *Erfpacht* di Batam, Jakarta: 16 Februari 2015.

E. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat dihasilkan dari penelitian ini adalah berupa, **Pertama**, keberadaan tanah dengan status Hak *erfpacht* dapat/tidak dialihkan kepada pihak ketiga dengan alas Hak Pengelolaan Lahan, sebetulnya dengan telah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA, maka keberadaan dari hak lama, termasuk hak *erfpacht* dianggap tidak berlaku. Begitu juga dengan keberadaan status hak *erfpacht* yang hari ini belum dapat dianggap memiliki Hak Pengelolaan Lahan, maka secara otomatis hak *erfpacht* tersebut belum dikategorikan Hak Pengelolaan Lahan dan tidak dapat dipindahkan kepada pihak ketiga. Kecuali kalau memang hak *erfpacht* tersebut, memperoleh rekomendasi dari Badan Pengusahaan Batam, maka secara otomatis diakui sebagai Hak Pengelolaan Lahan dan dapat dilakukan pengalihan kepada pihak ketiga. Pengalihan yang dimaksud dapat dilakukan dengan cara pengalihan hak dengan konversi UUPA. **Kedua**, penyebab pihak Badan Pengusahaan Batam belum membebaskan atau mengganti rugi hak *erfpacht verponding* atas tanah di Batam adalah karena menurut mereka berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam. Berdasarkan dua ketentuan tersebut, maka dikukuhkanlah pengelolaan sepenuhnya terhadap lahan yang ada di kota Batam dengan Hak Pengelolaan Lahan oleh Badan Pengusahaan Batam. **Ketiga**, solusi yang dapat dilakukan agar tanah hak *erfpacht* di atas Hak Pengelolaan Lahan dapat diakui kepastian hukumnya berupa mengukuhkan pembaharuan hak *erfpacht* dengan status hak lama menjadi hak baru sehingga dengan pengukuhan tersebut dapat dikategorikan hak *erfpacht* di terima sebagai hak yang memiliki kepastian hukum; mengupayakan peralihan hak lama yang berstatus hak *erfpacht* menjadi hak baru dengan alasan hak Pengelolaan Lahan, di atas tanah yang dikuasai oleh Badan Pengusahaan Batam; dan melakukan pengurusan hak baru, dengan meminta rekomendasi kepada Badan Pengusahaan Batam yang memiliki kewenangan untuk penerbitan hak pengelolaan atas pemegang hak baru.

DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- Ali, Zainuddin, 2006, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Azwar, Syaifuddin, 2012, *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Fuady, Munir, 2013, *Teori-teori Besar Grand Theory Dalam Hukum*, Rawamangun: Jakarta.
- Harsono, Budi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1983, *Teori Sosiologi Tentang Perubahan Sosial*, Ghalia Indonesia, Surabaya.
- _____, 2004, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cetakan Kelima, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____, 2014, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta: Jakarta.
- _____, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Pers, Jakarta.
- Suratman dan Philips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Alfabeta, Bandung.
- Sutedi, Andrian, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- _____, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia, Jakarta.
- Usman, Rahmadi, 2011, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, cetakan I, Jakarta.
- ZainuddinAli, 2006, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Zainal dan Amiruddin Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Zein, Ramli, 1994, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta.

Artikel

Putusan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Pasal 3 jo. Putusan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Pasal 1 ayat 1 Dimuat pada Harian Batam Pos Edisi 25 dan 26 Agustus 2008

Wawancara, Badan Pengusahaan Batam, bagian Pengelolaan Lahan Kawasan Kota Batam, Tanggal 29 Juli 2016 Jam 11.00 WIB

Bapak Ganthara, *wawancara*, Kantor Pertanahan Kota Batam, 12 Juni 2016

Bapak Ganthara, *wawancara*, Kantor Pertanahan Kota Batam, 12 Juni 2016

Bapak Ganthara, *wawancara*, Kantor Pertanahan Kota Batam, 12 Juni 2016

Ari S. Hutagalung, *wawancara*, Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Pendapat Ahli Hukum Agraria Terkait Tanah Bekas Hak *Erfpacht* di Batam, Jakarta: 16 Februari 2015.

Internet

Wibowo Tunardi, *Hak Tanah Pengelolaan*, (Jurnal Hukum: <http://www.google.com/> 12/05/2013)

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman Jo Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999.

Perubahan Kedua Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Perubahan Keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 6

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Pasal 1.

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 6 Ayat 1