



TESIS

Judul:

Karakteristik Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah
di Kota Batam

Disusun oleh:

ELING
NIM. 217221047

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
TAHUN 2024

KARAKTERISTIK HUKUM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
DI KOTA BATAM

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

ELING

NIM. 217221047

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA 2024

Pengesahan

Nama	: ELING
NIM	: 217221047
Program Studi	: MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis	: Karakteristik Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kota Batam
Title	: Legal Characteristics of Registration of Land Rights in Batam City

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 19-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. RASJA, Prof.Dr.,S.H., M.H.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M, M.Hum., MKn.
3. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M, M.Hum.,
MKn.
NKNIP: 10215007



Jakarta, 19-Januari-2024
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

Persetujuan

Nama : ELING
NIM : 217221047
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Karakteristik Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kota
Batam

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 22-Desember-2023

Pembimbing:
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007



Abstrak

Suatu daerah yang memiliki hak otonom pastilah memiliki karakteristik khusus dalam hal pengaturan pemerintahan terhadap wilayahnya yang lebih dikenal dengan kewenangan. Kewenangan khusus suatu daerah membuat daerah tersebut menjadi unik dalam beberapa bidang terutama yang paling mencolok adalah bidang pertanahan. Salah satu wilayah di Indonesia yang memiliki karakter khusus dalam bidang pertanahan adalah Kota Batam.

Kota Batam adalah salah satu kota yang terletak di dalam gugusan Kepulauan Riau, yang unik dan spesial dari Kota Batam adalah adanya BP Batam dahulu disebut Otorita Batam selaku lembaga non departemen yang ditunjuk langsung oleh pemerintah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 untuk mengelola Kota Batam termasuk mengelola tanah di Kota Batam dengan cara mengalokasikan kepada pihak ketiga. Pihak ketiga yang ingin mendapatkan alokasi tanah wajib mengajukan permohonan kepada BP Batam, jika disetujui maka akan dilanjutkan dengan pembayaran UWT, setelah pihak ketiga melakukan pembayaran UWT, pihak BP Batam akan menerbitkan PL, SPPT, SKPT dan rekomendasi pendaftaran tanah guna dilanjutkan proses selanjutnya berupa pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Batam.

Pendaftaran tanah di Kota Batam dapat dilakukan secara pertama kali yang disebut juga secara sporadik atau dengan cara sistematis melalui program PTSL. Pada sistem pendaftaran pertama kali atau sporadik setelah pihak ketiga menerima PL, SPPT dan SKPT serta rekomendasi dari BP Batam dapat langsung mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan Kota Batam guna proses persertipikatan. Pendaftaran tanah pada sistem sertipikat PTSL di Kota Batam berbeda dengan daerah-daerah di Indonesia pada umumnya. Pada sertipikat PTSL di Kota Batam sebelum melakukan proses pendaftaran, pihak Kantor Pertanahan akan mengajukan rekomendasi kolektif kepada BP Batam, tanpa surat rekomendasi tersebut sertipikat PTSL tidak dapat diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Batam. Pada dasarnya pendaftaran tersebut demi menjamin kepastian hukum, kemanfaatan bagi pengguna sertipikat, dan tercapainya tujuan hukum dalam pendaftaran tanah.

Perjalanan proses pendaftaran dan penerbitan sertipikat tidak selalu berjalan mulus, gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki atas tanah yang telah terbit sertipikatnya sering ditemui. Disinilah peran kedua lembaga non departemen yaitu BP Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam sangat diharapkan untuk membantu membuktikan keabsahan produk hukum masing-masing lembaga tersebut guna menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan dari pihak ketiga.

Kata kunci: *Kota Batam, BP Batam, Kantor Pertanahan Kota Batam, Sertipikat, Pertanahan*

Abstract

A region that has autonomous rights must have special characteristics in terms of governance arrangements for its territory, better known as authority. The special authority of a region makes that region unique in several fields, especially the most striking is the land sector. One region in Indonesia that has a special character in the land sector is Batam City.

Batam City is one of the cities located in the Riau Islands group. What is unique and special about Batam City is that BP Batam, formerly known as the Batam Authority, is a non-departmental institution appointed directly by the government based on Presidential Decree Number 41 of 1973 to manage Batam City, including managing land in Batam City by allocating it to third parties. Third parties who wish to obtain land allocation are required to apply BP Batam, if approved then it will proceed with UWT payments. After the third party makes the UWT payment, BP Batam will issue PL, SPPT, SKPT and recommendations for land registration to continue with the next process in the form of registration. land at the Batam City Land Office.

Land registration in Batam City can be done for the first time, also known as sporadically or systematically, through the PTSL program. In the first-time or sporadic registration system, after the third party receives the PL, SPPT and SKPT as well as a recommendation from BP Batam, they can immediately register the land at the Batam City Land Office for the certification process. Land registration using the PTSL certificate system in Batam City is different from other areas in Indonesia in general. For PTSL certificates in Batam City, before carrying out the registration process, the Land Office will submit a collective recommendation to BP Batam, without this recommendation letter the PTSL certificate cannot be processed by the Batam City Land Office. Basically, registration is to ensure legal certainty, benefits for certificate users, and the achievement of legal objectives in land registration.

The process of registering and issuing a certificate does not always go smoothly, lawsuits from other parties who feel they own the land for which the certificate has been issued are often encountered. This is where the role of the two non-departmental institutions, namely BP Batam and the Batam City Land Office, is expected to help prove the validity of the legal products of each of these institutions in order to guarantee legal certainty regarding the ownership rights of third parties.

Keywords: Batam City, BP Batam, Batam City Land Office, Certificate, Land

Pernyataan

Nama : ELING
NIM : 217221047
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Karakteristik Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kota
Batam

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 22-Desember-2023
Yang menyatakan



ELING
NIM. 217221047

Kata Pengantar

Puji Syukur Penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas limpahan rahmat dan karuniaNya, Penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Karakteristik Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kota Batam” tepat pada waktunya.

Penulis sangat menyadari tanpa bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak sangatlah sulit bagi Penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Pada kesempatan yang baik ini, perkenankanlah Penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang dengan tulus ikhlas memberikan bantuan serta dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan tesis ini, terutama kepada:

1. Prof. Dr. H. Rasji, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor I;
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum;
3. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;
4. Prof. Dr. Mella Ismelina F.R., S.H., M. Hum., selaku Dosen Pengajar mata kuliah Tesis;
5. Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., Sp.N., M.RE., M. Hum., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing;
6. Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku Dosen Penguji Seminar Proposal Tesis;
7. Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji Seminar Proposal Tesis;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Program Studi Kenotariatan;
9. Kantor Pertanahan Kota Batam;
10. Kantor Badan Pengusahaan Batam (BP Batam); dan,
11. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini.

Meskipun telah berusaha untuk memberikan yang terbaik, namun saya sadar bahwa tesis ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saya tidak menutup diri untuk kritik maupun saran dari semua pihak guna lebih menyempurnakan tesis ini. Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, terutama dalam bidang kenotariatan.

Jakarta, Desember 2023

Penulis

DAFTAR ISI

Cover Luar.....	i
Cover Dalam	ii
Lembar Pengesahan.....	iii
Lembar Persetujuan	iv
Abstrak.....	v
Abstract.....	vi
Lembar Pernyataan	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	x
Daftar Tabel.....	xiii
Daftar Singkatan	xiv
Daftar Lampiran	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	12
C. Kerangka Konseptual	12
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	17
1. Tujuan Penelitian	17
2. Kegunaan Penelitian	17
E. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Spesifikasi Penelitian	18
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	18
4. Pendekatan Penelitian	22
5. Teknik Analisis Data.....	22
F. Sistematika Penulisan	22

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Karakteristik Hukum.....	24
--	----

1. Pengertian Karakteristik.....	24
2. Pengertian Hukum.....	24
B. Tinjauan Mengenai Pendaftaran Hak Atas Tanah	27
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	27
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	30
3. Sistem Pendaftaran Tanah.....	32
4. Objek Pendaftaran Tanah	33
5. Tujuan Pendaftaran Tanah	34
C. Tinjauan Mengenai Hak Pengelolaan	35
1. Sejarah Lahirnya dan Pengertian Hak Pengelolaan	35
2. Perolehan Alokasi Lahan	39
D. Tinjauan Umum Sertipikat.....	41
1. Pengertian Sertipikat	41
2. Penerbitan Sertipikat	41
3. Proses Penerbitan Sertipikat.....	43
E. Landasan Teori.....	44
1. Teori Pendaftaran Tanah	44
2. Teori Kepastian Hukum	46
3. Teori Kemanfaatan.....	50
4. Teori Tujuan Hukum.....	51
F. Hipotesis.....	55

BAB III DATA HASIL PENELITIAN

A. Badan Pengusahaan Batam (BP Batam)	57
B. Badan Pertanahan Nasional.....	65
C. Putusan Pengadilan	75
D. Sertipikat PTSL.....	130

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN

A. Karakteristik Hukum Untuk Pendaftaran Hak Atas Tanah Khususnya di Kota Batam.....	132
---	-----

B. Prosedur Penyelesaian Sengketa Terhadap Legalitas Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh dari Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kota Batam	136
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	148
B. Saran.....	150
Daftar Pustaka	
Lampiran	

DAFTAR TABEL

Bagan proses kepemilikan Hak Atas Tanah di Kota Batam

DAFTAR SINGKATAN

AAUPB	: Azas-azas Umum Pemerintah yang Baik
ATR	: Agraria dan Tata Ruang
BP Batam	: Badan Pengusahaan Batam
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
Ha	: Hektar
HPL	: Hak Pengelolaan
KSB	: Kavling Siap Bangun
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
m ²	: meter persegi
MA	: Mahkamah Agung
Menkumham	: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia
NIB	: Nomor Induk Berusaha
NPWP	: Nomor Pokok Wajib Pajak
PL	: Penetapan Lokasi
PPL	: Perjanjian Penggunaan Lahan
PRONA	: Proyek Operasi Nasional Agraria
PT	: Perseroan Terbatas
PTSL	: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
PTUN	: Pengadilan Tata Usaha Negara
SHGB	: Sertipikat Hak Guna Bangunan
SKPT	: Surat Keputusan Pengalokasian Tanah
SPPT	: Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah
UU	: Undang-Undang
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
UWT	: Uang Wajib Tahunan
WNA	: Warga Negara Asing

WNI : Warga Negara Indonesia

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Tugas Penunjukkan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	: Rekapitan Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	: Hasil Turnitin
Lampiran 6	: <i>Letter Of Acceptance</i> Jurnal
Lampiran 7	: Lembar Jurnal
Lampiran 8	: Surat Keterangan Permohonan Wawancara Kantor Pertanahan Kota Batam Diterima
Lampiran 9	: Surat Keterangan Permohonan Wawancara Kantor Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) Diterima
Lampiran 10	: Daftar Pertanyaan Wawancara
Lampiran 11	: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 11/G/2021/PTUN-TPI
Lampiran 12	: Sertipikat