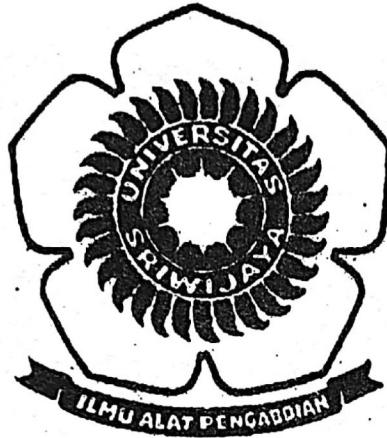


**“ANALISIS YURIDIS SURAT PERJANJIAN PENGALOKASIAN LAHAN
YANG DIKELUARKAN BP BATAM KEPADA PENGGUNA LAHAN
SEBAGAI PENERIMA ALOKASI LAHAN”**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

NAMA : RIZKI ERYANTO

NIM : 02111001051

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA 2018**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : RIZKI ERYANTO
NIM : 02111001051
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

ANALISIS YURIDIS SURAT PERJANJIAN PENGALOKASIAN LAHAN YANG
DIKELUARKAN BP BATAM KEPADA PENGGUNA LAHAN SEBAGAI
PENERIMA ALOKASI LAHAN

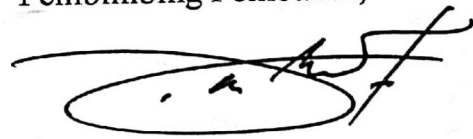
Secara substansi telah disetujui
Untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum
Indralaya, Mei 2018

Pembimbing Utama,




ARFIANNA NOVERA, S.H., M.Hum
NIP. 195711031988032001

Pembimbing Pembantu,



SRI HANDAYANI, S.H., M.Hum
NIP. 197002071996032002

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



DA FEBRIAN, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rizki Eryanto
NIM : 02111001051
Program Studi : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Surat Perjanjian Pengelolaan Lahan Yang Dikeluarkan BP Batam Kepada Pengguna Lahan Sebagai Penerima Alokasi Lahan” adala karya penulis sendiri bukan jiplakan ataupun saduran dari orang lain, kecuali pada bagian yang telah menjadi rujukan dan apabila dilain waktu terbukti ada penyimpangan dalam penulisan skripsi ini, maka tanggung jawab ada pada penulis.

Demikianlah surat ini dibuat dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Inderalaya, 21 Mei 2018



Rizki Eryanto
02111001051

MOTTO

*“Dan katakanlah (wahaiNabi Muhammad) tambahkanlahilmukepadaku”
Qs.Thaaaha : 114*

*If the chance never comes, Builds it !
RizkiEryanto*

KATA PENGANTAR

Segala syukur dan puji hanya bagi Allah SWT, oleh karena anugerah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasih setia yang besar akhirnya Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul: **“ANALISIS YURIDIS SURAT PERJANJIAN PENGALOKASIAN LAHAN YANG DIKELUARKAN BP BATAM KEPADA PENGGUNA LAHAN SEBAGAI PENERIMA ALOKASI LAHAN”**. Yang dimana dalam Skripsi ini Penulis menjelaskan mengenai proses BP Batam sebagai pemegang hak pengelolaan di pulau Batam dalam mengalokasikan lahan kepada pemohon alokasi lahan. Skripsi ini diperuntukkan sebagai salah satu syarat dalam menempuh ujian akhir untuk memperoleh gelar Sarjana (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini tidaklah sempurna dan masih terdapat kekurangan yang tentunya patut untuk diperbaiki.

Harapan Penulis, skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkannya kelak.

Palembang, Mei 2018



Penulis

UCAPAN TERIMA KASIH

1. Kepada Allah SWT atas berkat dan karunia yang telah diberikan-Nya untuk saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE. selaku Rektor Universitas Sriwijaya selama saya berkuliah di Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Prof. Dr. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H, selaku pembimbing akademik penulis yang telah membimbing saya dari awal kuliah hingga saat ini.
5. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
6. Ibu Arfiana Novera, S.H., M.Hum sebagai Dosen Pembimbing 1. Terimakasih atas bimbingan selama masa bimbingan maupun selama masa perkuliahan.
7. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum sebagai Dosen Pembimbing 2. Terimakasih atas bimbingan selama masa bimbingan maupun selama masa perkuliahan.
8. Seluruh dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang sudah menyampaikan ilmu dan pengetahuannya dengan baik serta membimbing dan mengarahkan penulis selama menjalani proses perkuliahan hingga penulis dapat menyelesaikan studi Sarjana (S-1).

9. Seluruh tenaga administrasi atau staff kepegawaian Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang sudah memberikan kemudahan atau kelancaran baik dari awal proses perkuliahan sampai dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini.
10. Kedua orang tua penulis yaitu Sofijan Yusuf dan Megawati Anang, S.Sos, terimakasih atas kasih sayang yang telah kalian berikan selama ini, baik dalam segi apapun yang terbaik buat penulis, tidak ada kata-kata yang bisa menggambarkan kebahagiaan penulis terlahir di dunia ini memiliki orang tua seperti kalian. Mungkin dengan selesainya jenjang pendidikan S-1 yang penulis dapatkan menjadi sebuah hadiah untuk membahagiakan kalian walaupun sesungguhnya tidak ada hal apapun yang bisa menggantikan jasa kalian. Dan doakan juga selalu anakmu ini, walaupun sebenarnya anakmu ini mengetahui bahwa kalian selalu mendoakan yang terbaik untuknya tanpa harus diminta terlebih dahulu, doakan bisa mendapatkan kesuksesan untuk membahagiakan kalian dan mengangkat derajat kalian lebih tinggi. Amin!
11. Saudara - saudara terbaik selama perkuliahan yang sangat berpengaruh selama melakukan pendidikan perkuliahan, Suraji, RM. Mustaqim Apriansyah, Kenny Hersydano, Umari, Aldo Rivanda, M. Yanuar Ardiansyah, Rizky Eryanto, Denny Dewanto, M. Rian dan teman-teman lain yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, teman satu angkatan 2011 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Terima kasih telah menjadi teman dalam suka dan duka selama

masa perkuliahan, semoga kedepan tetap kompak dan saling bantu. See you on top!

12. Teman, Kakak, Keluarga Sekaligus mentor terbaik saya Kak Didit dan Rumah kedua untuk saya PT.Untuk Negeri Production. Terima kasih untuk Ilmu, kesempatan, dan pengalamannya!
13. Delegasi ALSA LC UNSRI untuk NMCC Piala Mahkamah Agung 2014 di Jember, Terimakasih telah menjadikan pengalaman pertama yang sangat menyenangkan, walaupun pulang dengan tangan kosong.
14. Terimakasih organisasi yang sangat membanggakan bagi kehidupan saya yaitu ALSA LC UNSRI, organisasi yang membuat saya lebih baik, yang sudah meng-*upgrade* diri saya. Terimakasih telah menjadi wadah bagi saya untuk mendapatkan ilmu sebanyak-banyaknya. Ingatkan saya ketika sukses nanti, *Don't Forget Your Roots!* ALSA ALWAYS BE ONE!
15. Dan terakhir, terima kasih untuk calon teman hidup saya yang masih disimpan oleh Allah SWT. telah menjadi semangat hidup dan memberikan inspirasi bagi saya untuk menulis dan menyelesaikan skripsi ini.

Palembang, 25 Mei 2015



Rizki Eryanto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	viii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Kerangka Teori	15
F. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian	22
2. Pendekatan Penelitian.....	23
3. Sumber Bahan Penelitian.....	23
a. Bahan Hukum Primer	23
b. Bahan Hukum Sekunder	25
c. Bahan Hukum Tersier	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	25
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	26
6. Penarikan Kesimpulan.....	26

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Hak Penguasaan Atas Tanah dan Hak Atas Tanah	27
1. Pengertian Tanah dan Hak Atas Penguasaan Tanah.....	27
2. Pengaturan Hak atas Tanah Dalam UUPA.....	32
3. Macam Hak Atas Tanah	33
a. Hak Milik.....	33
b. Hak Guna Usaha.....	35
c. Hak Guna Bangunan.....	37
d. Hak Pakai.....	39
B. Konsepsi Hak Menguasai Negara Atas Tanah	40
1. Pengertian Hak Menguasai Negara Atas Tanah.....	40
2. Dasar Wewenang Negara Menguasai Tanah.....	43
C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Pengelolaan.....	44
1. Tinjauan Umum Mengenai Hak Pengelolaan.....	44
2. Subjek dan Objek Hak Pengelolaan	47
3. Kedudukan Hak Pengelolaan.....	50
4. Kewenangan Dalam Hak Pengelolaan.....	54
D. Sejarah Terbentuknya Pulau Batam.....	58
E. Terbentuknya Otorita Batam yang beralih menjadi BP Batam.....	65
F. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian.....	70
1. Pengertian Perikatan	70
2. Pengertian Perjanjian.....	73
a) Syarat Sahnya Perjanjian.....	74
b) Unsur-Unsur Dalam Perjanjian	80
c) Asas-asas Perjanjian	80

BAB III. PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengalokasian Lahan yang dikeluarkan oleh BP Batam Kepada Pengguna Lahan Sebagai Pengguna Alokasi Lahan	83
1. Proses Administrasi dalam Permohonan Pengalokasian Lahan di BP Batam	83
a. Permohonan Alokasi Lahan Kepada BP Batam	85
b. Pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWT)	86
c. Izin Prinsip	87
d. Penetapan Lokasi (PL)	88
e. Surat Keputusan Pengalokasian Lahan (SKEP)	88
f. Surat Perjanjian (SPJ)	89
g. Sertifikat Tanah/Lahan	90
2. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaannya Pengalokasian Lahan di BP Batam	93
3. Dualisme Kewenangan antara BP Batam dengan Pemerintah Kota Batam	95
a. Hak Pengelolaan lahan di Batam	101
b. Tumpang tindih dalam hal Perizinan	102
B. Hak dan Kewajiban BP Batam dalam Perjanjian Pengalokasian Lahan Sebagai Penerima Alokasi Lahan	106
1. Analisis Yuridis Surat Perjanjian antara BIP Batam dengan Penerima Alokasi Lahan	108

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan	
B. Saran	

DAFTAR PUSTAKA.....

LAMPIRAN.....

ABSTRAK

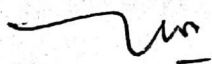
Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS SURAT PERJANJIAN PENGALOKASIAN LAHAN YANG DIKELUARKAN BP BATAM KEPADA PENGGUNA LAHAN SEBAGAI PENERIMA ALOKASI LAHAN**
Nama : Rizki Eryanto
NIM : 0211001051
Kata Kunci : Surat Perjanjian, BP Batam, Pengguna Lahan, Hak Pengelolaan, Pulau Batam

Implikasi adanya dalam pasal 33 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Dasar 1945, adanya Hak Menguasai Negara yang terdapat dalam Undang-Undang, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Kemudian, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang tentang Pelaksanaan Konversi Hak Menguasai Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya. Mengenai HPL di pulau Batam, dipegang oleh sebuah Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) atau sering disingkat dengan OB yang berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 yang telah beberapa kali diubah, yang terakhir diubah menjadi Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Daerah Industri Pulau Batam, yang telah beralih menjadi BP Batam mengeluarkan Surat Perjanjian kepada Pengguna Alokasi Lahan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan pengalokasian lahan yang dikeluarkan oleh BP Batam kepada pengguna lahan sebagai penerima alokasi lahan telah sesuai dengan proses administrasi yang ada di BP Batam. Sedangkan, Hak dan Kewajiban antara BP Batam dengan Pengguna Alokasi Lahan sebagaimana tercantum didalam Surat Perjanjian antara kedua belah pihak.

Indralaya, Mei 2018

Pembimbing Utama,



ARFIANNA NOVERA, S.H., M.Hum

NIP. 195711031988032001

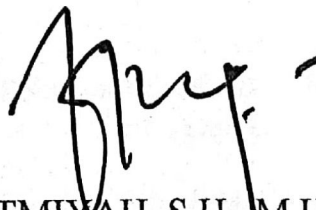
Pembimbing Pembantu,



SRI HANDAYANI, S.H., M.Hum

NIP. 197002071996032002

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata



SRI TURATMIYAH, S.H., M.Hum

NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai salah satu faktor penting bagi kehidupan tentu kita tidak bisa mengabaikan keberadaan tanah, dimana Negara Indonesia merupakan negara agraris dengan wilayah yang sangat luas. Seiring dengan semakin pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan dan adanya hubungan yang erat tersebut membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan.¹ Tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal seperti keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.²

Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia sebagaimana yang diamahkan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi Bumi, air dan kekayaan alam yang

¹ Bambang Eko Mulyono, *Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuak Oleh Notaris*, Jurnal Independent Volume 2, hlm. 1.

² Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika: Jakarta, 2009, hlm. 1.

terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, kepemilikan, penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia berlaku dua sistem hukum di bidang pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat (hak ulayat) dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).³ Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus. Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah:⁴

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi

³ Bambang Eko Mulyono, *Op.cit*, hlm. 2.

⁴ *Penjelasan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan, 2002, hlm. 27.

Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Implikasi adanya dalam pasal 33 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Dasar 1945, adanya Hak Menguasai Negara, Hak menguasai Negara yang terdapat dalam Undang-Undang, dalam ayat (2) disebutkan “Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara”. Kemudian dalam ayat (3) disebutkan “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat“. Kandungan makna dalam pasal tersebut mempunyai dua garis besar yaitu pertama : negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kedua : bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Makna dari pemahaman tersebut adalah negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pelaksana, dan sekaligus sebagai pengawas pengelolaan,

penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam nasional. Konsekuensi dari pemahaman tersebut maka negara memiliki kewajiban untuk⁵:

- a. segala bentuk pemanfaatan bumi serta hasil yang diperoleh di dalamnya, harus secara nyata meningkatkan kemakmuran rakyat dan kesejahteraan masyarakat.
- b. melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam atau di atas bumi dan air yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat.
- c. mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak yang terdapat di dalam serta di atas bumi dan air.
- d. Lebih lanjut diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA yang menyatakan bahwa “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Hak menguasai dari Negara memberikan wewenang untuk:⁶

⁵ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta: Total Media, 2009, hlm 101-102.

⁶ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur. Pasal-pasal UUPA yang menyebutkan ada dan macam dari Hak Atas Tanah adalah Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53. Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyatakan: Ayat (1) “Atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Ayat (2) “Hak-Hak Atas Tanah yang dimaksud dalam Pasal 1 ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Hak Pengelolaan diambil dari bahasa Belanda, yakni *Beheersrecht* yang artinya Hak Penguasaan⁷. Hak Pengelolaan atau Hak Pengelolaan Lahan (HPL) adalah suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada istilahnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Tetapi secara tidak langsung, pada Penjelasan Umum Angkat II Nomor 2 UUPA, yaitu “negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁸ Dan secara tersirat juga terdapat dalam Pasal 2 ayat (4) yang menyatakan bahwa dari Hak Menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. Dan dalam prakteknya juga, keberadaan Hak Pengelolaan berikut landasan hukum telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai eksekusi dan permasalahannya.

Pada dasarnya, HPL lahir bukanlah didasarkan atas Undang-Undang, melainkan didasarkan atas Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Menguasai Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang

⁷ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 6.

⁸ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kebijaksanaan Selanjutnya. Peraturan inilah yang pertama kali secara tersurat menggunakan istilah “Hak Pengelolaan”, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 2⁹ Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Menguasai Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya. Kembali lagi ke Pasal 2¹⁰ UUPA menjelaskan bahwa Hak Menguasai dari Negara berasal dari Pasal 33 ayat (3)¹¹ UUD 1945, yang mencakup bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Selanjutnya berdasarkan hal diatas, badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan, antara lain Pemerintah Kabupaten/Kota, Perusahaan Umum (Perum), Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas), PT. Pelabuhan Indonesia (Persero), PT. Angkasa Pura (Persero), PD. Pasar Surya Surabaya, PD. Pasar Jaya DKI Jakarta, PD. Sarana Jaya DKI Jakarta, PT. Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER), PT. Pasuruan Industrial Estate Rembang (PIER), dan Badan Otorita Batam.¹² Hak pengelolaan lahan sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 2 (ayat 1) huruf a berisikan wewenang untuk:¹³

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;

⁹ Djika tanah Negara sebagai dimaksud dalam pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan djuga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut di atas dikonversi mendjadi hak pengelolaan sebagai dimaksud daiam pasal 5 dan 6, jang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi jang bersangkutan.

¹⁰ Atas dasar ketentuan dari Pasal 3 UUD dan hal-hal sebagai hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu apda tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

¹¹ Bumi, Air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

¹² Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999.

¹³ A.P. Parlindungan, *Op.cit*, hlm. 14.

- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pengguna lahan menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah-tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang “Pelimpahan wewenang pemberian Hak atas tanah” sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Mengenai HPL di pulau Batam, dipegang oleh sebuah Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) atau sering disingkat dengan OB yang berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 yang telah beberapa kali diubah, yang terakhir diubah menjadi Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005¹⁴ tentang Daerah Industri Pulau Batam, yang pada Pasal 6 huruf (a) dinyatakan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau

¹⁴ Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali diubah dengan Keputusan Presiden :

1. Keputusan Presiden Nomor 45 Tahun 1978;
2. Keputusan Presiden Nomor 58 Tahun 1989;
3. Keputusan Presiden Nomor 94 Tahun 1998;
4. Keputusan Presiden Nomor 113 Tahun 2000;
5. Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005;

Perubahan-perubahan dari Keppres ini tidak mengubah tupoksi daripada Otorita Batam.

Batam, dan pada huruf (b)¹⁵ sebagai peruntukannya. Kemudian Keppres Nomor 41 Tahun 1973 ini disusul dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam.

Dilihat dari Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, dinyatakan adanya suatu Otorita (Otorita Batam) dan berdasarkan Pasal 6 ayat (2) yang menugaskan dan/atau memberi wewenang kepada OB, yaitu:¹⁶

- a. Mengatur seluruh yang ada di pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada ketua OB.
- b. Hak Pengelolaan tersebut memberi wewenang untuk:
 1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak-pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria;
 4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

¹⁵ Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk;

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak-pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria;
4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

¹⁶ A.P. Parlindungan, *Op.cit*, hlm. 56.

Yang kemudian oleh Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam, pada pasal 7, memberikan wewenang kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam/Otorita Batam untuk:¹⁷

- 1) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- 2) menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- 3) menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundangan Agraria yang berlaku;
- 4) menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Kemudian, Batam pada tahun 1990, status pemerintahannya masih bersifat administratif, yang dipimpin oleh Walikota yang tugasnya terbatas hanya pada masalah sosial kemasyarakatan, sedangkan tugas pengembangan dan pembangunan sepenuhnya dijalankan oleh Otorita Batam, yang sekaligus satu-satunya lembaga yang diberi wewenang untuk mengalokasikan lahan tanah¹⁸, dan setelah adanya Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang, dan Peraturan Pemerintah Nomor 46

¹⁷ *Ibid*, hlm. 59.

¹⁸ Ampuan Situmeang, *Menata Kewenangan Pembangunan Batam, Rempang, dan Galang (Barelang)*, Bidik-Phronesis Publishing, Jakarta, 2017, hlm. 6.

Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, yang intinya mengubah atau mengalihkan Otorita Batam menjadi BP Batam termasuk pengalihan kewenangan mengenai hak pengelolaan lahan dan hak-hak lainnya yang dulunya dimiliki oleh Otorita Batam.¹⁹

Berdasarkan dari kewenangan-kewenangan diatas, BP Batam mempunyai wewenang untuk memberikan pengalokasi lahan di pulau Batam bagi pengguna lahan yang memohon alokasi lahan, khususnya dalam hal ini mengeluarkan Surat Perjanjian antara BP Batam dengan Pemohon Alokasi Lahan. Dimana Pemohon baik perorangan maupun badan hukum, memohonkan lahan kepada BP Batam untuk digunakan, yang jika permohonan itu dikabulkan, maka terbitlah Surat Perjanjian dengan Pemohon dalam hal ini Pengguna Lahan wajib membayar uang ganti rugi atau UWTO kepada BP Batam. Permasalahan pun timbul terkait Surat Perjanjian yang dikeluarkan BP Batam, karena menurut Penulis sangat tidak berimbang, dalam artian kesetaraan para pihaknya. Bahwa dalam suatu perjanjian dimana untuk sahny suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata mengandung empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

¹⁹ Ampuan Situmeang, *Kajian Kajian Hukum Terhadap Peraturan Menteri Keuangan No. 148/PMK.05/2016 Tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum BP Batam Yang Cacat Kewenangan*, 2017, hlm. 6.

Kesepakatan/sepakat yang dimaksudkan diatas adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan (dalam perjanjian jual-beli). Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, yaitu dengan cara tertulis maupun tidak tertulis. Tetapi terkait Surat Perjanjian yang dikeluarkan oleh BP Batam, menurut Penulis tidak berimbang antara para pihak yang bersepakat mengikatkan diri didalam perjanjian tersebut. BP Batam seakan-akan lebih berat dibanding pihak Pemohon yang memohon pengalokasian lahan, karena jika syarat-syarat yang diberikan BP Batam tidak dipenuhi oleh Pemohon dalam rangka menerbitkan Surat Perjanjian tersebut, maka BP Batam tidak akan menerbitkan Surat Perjanjian nya. Padahal sudah sepatutnya BP Batam tidak mempersulit Pemohon yang ingin memohon pengalokasian lahan, jika syarat-syarat yang diajukan oleh pemohon sudah terpenuhi secara hukum. Adapun syarat-syarat termasuk alur permohonan alokasi lahan di BP Batam, yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a) Surat Permohonan Alokasi Lahan dari Pemohon kepada BP Batam, dengan lampiran yakni:
 - Bagi Badan Hukum :
 - a. Photo copy Akta Perubahan Pendirian terakhir
 - b. Photo copy No. Pengesahan Menteri Kum & HAM terakhir
 - c. Photo copy KTP Direksi
 - d. Alamat Korespondensi
 - e. Alamat e-mail
 - f. SIUP (Ijin Usaha)
 - g. Profil Perusahaan
 - h. Photo copy Rek. 3 bln terakhir
 - i. Laporan Keuangan 2 Tahun Buku terakhir
 - Bagi Perorangan :
 - a. Fotocopy KTP yang masih berlaku
 - b. Fotocopy Kartu Keluarga
 - c. Alamat Korespondensi
- b) Surat Persetujuan Alokasi Lahan dari BP Batam

- c) Faktur Pembayaran, berupa biaya pembayaran tanda jadi (5%) dari total pembayaran beserta biaya total pembayaran dari alokasi lahan tersebut.
- d) Gambar Penetapan Lokasi (PL) jika baru berupa pembayaran tanda jadi alokasi lahan.
- e) Gambar Penetapan Lokasi (PL) lengkap jika sudah lunas pembayaran alokasi lahan.
- f) Surat Keputusan BP Batam terkait permohonan alokasi lahan.
- g) Surat Perjanjian BP Batam terkait permohonan alokasi lahan,
- h) Surat Permohonan rekomendasi dari BP Batam kepada BPN Kota Batam, agar menerbitkan sertifikat atas lahan yang dimohonkan.

Permasalahan pertanahan di Batam cukup rumit karena sebagian besar dari permohonan HPL yang telah dikeluarkan oleh BP Batam ternyata bermasalah. Adapun problem pertanahan yang saat ini mencajadi karut marut dalam persoalan agraria di Batam itu cukup banyak. Menurut Deputi Bidang Pengusahaan Sarana Usaha BP Batam, RC Eko Budi Santoso, hanya sekitar 38 persen saja HPL yang *clear and clean* dari berbagai persoalan. RC Eko menyebutkan di antaranya ialah status lahannya berada di hutan lindung, penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan, tumpang tindih, dan dikeluarkan alokasi lahan, bahkan tidak ada tanahnya.²⁰

Berangkat dari syarat-syarat termasuk alur permohonan alokasi lahan kepada BP Batam yang disebut diatas dan juga permasalahan-permasalahan lahan yang ada di Batam, banyak kendala-kendala yang dihadapi Pemohon sampai akhirnya BP Batam mengeluarkan Surat Perjanjian atas hak pengelolaan. Maka dari itu Penulis merasa penting untuk membahas mengenai terbitnya Surat Perjanjian pengalokasian lahan

²⁰ Abd Rahman Mawazi, *Inilah Persoalan Pertanahan di Batam Versi BP Batam, Mulai Tumpang Tindih hingga Hutan Lindung*. <http://batam.tribunnews.com/2016/10/20/inilah-persoalan-pertanahan-di-batam-versi-bp-batam-mulai-tumpang-tindih-hingga-hutan-lindung> diakses pada tanggal 21 Pebruari 2018, pukul 11:34 WIB.

oleh BP Batam kepada Pengguna Lahan. Dan penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS SURAT PERJANJIAN PENGALOKASIAN LAHAN YANG DIKELUARKAN BP BATAM KEPADA PENGGUNA LAHAN SEBAGAI PENERIMA ALOKASI LAHAN”**.

B. Rumusan Masalah

Dengan uraian latar belakang diatas dan untuk menghindari kajian yang terlalu luas dan menyimpang dari objek penulisan, maka penulis memilih rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Pengalokasian Lahan yang dikeluarkan oleh BP Batam kepada Pengguna Lahan sebagai Penerima Alokasi Lahan ?
2. Bagaimana hak dan kewajiban BP Batam termasuk dalam Perjanjian Pengalokasian Lahan kepada Pengguna Lahan sebagai Penerima Alokasi Lahan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pembahasan masalah tersebut, maka tujuan yang akan dicapai dalam rangka penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Pengalokasian Lahan yang dikeluarkan oleh BP Batam kepada Pengguna Lahan sebagai Penerima Alokasi Lahan.
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban BP Batam dalam Perjanjian Pengalokasian Lahan kepada Pengguna Lahan sebagai Penerima Alokasi Lahan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian secara umum yang dapat diambil dalam penulisan skripsi ini terdiri dari manfaat yang bersifat teoritis dan yang bersifat praktis.

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat menjadi bahan referensi, sumber informasi, dan sumbangan pemikiran baru dalam perkembangan dan kemajuan ilmu hukum Agraria maupun hukum tanah terkait surat perjanjian pengalokasian lahan yang dikeluarkan oleh BP Batam kepada Pengguna Lahan sebagai penerima pengalokasian lahan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai bahan masukan bagi kalangan akademisi, praktisi maupun masyarakat umumnya serta dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang ingin melakukan penelitian dibidang yang sama, khususnya bagi para Pengguna Lahan sebagai pengguna lahan lahan di pulau Batam.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Teori Perjanjian Mengenai perjanjian dalam bahasa Belanda nya diistilahkan dengan “*overeenkomst* dan dalam bahasa Inggris diistilahkan dengan *contract* diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota”²¹. Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313

²¹ Tan Tong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2000, hlm. 402.

KUHPerdata adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Pendapat lain dikemukakan oleh Schoordijk bahwa kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan yang dimunculkan atau dibangkitkan pada pihak lawan. Kepercayaan tersebut tertuju pada suatu perilaku faktual tertentu.²² Dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menjadi KUHPerdata menentukan mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, yang mengatur dan memuat hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak tertentu.²³

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata memiliki beberapa kelemahan, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan defenisi perjanjian salah satunya Handri Raharjo yang menyatakan terdapat kata sepakat antara subjek hukum, dan saling mengikatkan diri sehingga subjek yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang satu berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai “kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.”²⁴ Van Dunne sebagai pencetus teori baru mengartikan perjanjian sebagai berikut: Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum“. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang

²² Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010, hlm. 68.

²³ Subekti dan Tjitrosudibio, 1996, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Burgerlijk Wetboek*, Cet.28, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hlm. 323.

²⁴ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 42.

mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori hukum baru, yaitu:

1. tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan,
2. tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak,
3. dan tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian²⁵

Menurut Salim H.S. unsur-unsur perjanjian menurut teori lama adalah sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan hukum,
2. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang,
3. Persesuaian kehendak harus dipublikasikan/dinyatakan,
4. Perbuatan hukum terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih,
5. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain,
6. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum,
7. Akibat hukum itu untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik, dan
8. persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang undangan.²⁶

Syarat sahnya perjanjian salah satunya adalah sepakat untuk mengikatkan diri, seperti tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling

²⁵ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. VIII, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 26.

²⁶ *Ibid*, hlm. 25.

berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁷ Namun tidak setiap pernyataan dapat menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki²⁸.

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan, para pihak mengikatkan dirinya dan perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara, berlaku asas *Pacta Sunt servanda* yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Sehingga jelas bahwa dapat dibuat perjanjian yang berisikan apa saja asalkan tidak melanggar ketentuan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau lebih dikenal dengan asas kebebasan berkontrak. Dilihat dari syarat sahnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak, Asser membedakan bagian isi perjanjian, bagian inti (*wesenlijk oordeel*) yaitu unsur essensialia dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*) yaitu unsur naturalia dan unsur aksidentalialia.²⁹

²⁷ R. Subekti I, *Op.cit*, hlm. 1

²⁸ Salim, HS., *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 168.

²⁹ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Cet. 2, Bandung, 1993, hlm. 99.

Unsur *essensialia* merupakan unsur-unsur yang biasanya dijumpai dalam perjanjian tertentu, namun tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itu pun, suatu perjanjian tetap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, kecuali dinyatakan sebaliknya, sebagai contoh dalam jual beli tidak diperjanjikan mengenai siapa yang berkewajiban membayar biaya balik nama, maka ketentuan undang-undang yang berlaku yaitu Pasal 1466 KUHPerdara. Unsur *aksidentalialia* merupakan suatu syarat yang tidak harus ada, tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai penegasan dan sebagai suatu kepastian. Suatu perjanjian hendaklah memenuhi rasa kepercayaan dan keadilan yang berkeimbangan bagi para pihak, dimana perjanjian tersebut memenuhi asas persamaan hukum dan asas keseimbangan.

2. Teori Hak Menguasai Negara atas Tanah

Dalam kepustakaan, *power* diterjemahkan sebagai kekuasaan, sedang *authority* diterjemahkan sebagai wewenang.³⁰ Kekuasaan, kekuatan dan wewenang berkaitan erat dengan paksaan yang antara lain terwujud dalam sanksi hukum.³¹ Kekuasaan merupakan kesepadanan dari wewenang. Dalam hukum, wewenang ini sah jika dijalankan menurut hukum. Secara istimewa, wewenang dimiliki oleh negara. Sehingga, negara berhak menuntut kepatuhan. Oleh karena itu, wewenang atau

³⁰ Franz Magnis Suseno membedakan 2 (dua) jenis wewenang, yaitu: wewenang dalam arti ada kekuasaan yang berhak menuntut ketaatan, jadi ada hak untuk memberi perintah (*diontis*) yang berarti harus serta wewenang dalam ilmu pengetahuan yang disebut (*Epsitemis*), selengkapnya lihat dalam: Franz Magnis Suseno, *Etika Politik: PrinsipPrinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, PT. Gramedia, Jakarta, 1987, hlm. 53

³¹ Abdul Gani dalam Padmo Wahyono, *Masalah Ketatanegaraan Indonesia Dewasa Ini*, Galia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 157.

kekuasaan negara berada dalam lingkup hukum publik. Kekuasaan berkaitan juga dengan lingkup hukum perdata, yaitu: kecakapan dan kemampuan melakukan sesuatu (*bekwaam dan bekvougd*).³²

Salah satu Undang-Undang pelaksana pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 sebagai bentuk nyata Negara menguasai tanah, adalah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang menempatkan negara sebagai penguasa tertinggi atas seluruh bidang tanah di negeri ini. Pernyataan ini dapat ditemui dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yang menegaskan bahwa : "Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat".

Tanah dikuasai oleh negara artinya tidak harus dimiliki oleh negara. Negara memiliki hak untuk menguasai tanah melalui fungsi negara untuk mengatur dan mengurus (*regelen en besturen*).³³ Pengertian dikuasai menurut Pasal 2 ayat (1) tersebut adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa dan juga menentukan dan mengatur

³² Menurut N. E. Algra, kata “kompeten” diartikan sama dengan *bekwaam* dan *bekvougd*, selengkapnya lihat N. E. Algra, *Inleiding tot het Nedherlands Privaatrecht*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, achtiende druk, 1985, hlm. 79 dan 121.

³³ Winahyu Erwiningsih, *Op.cit*, hlm. 83.

hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.³⁴ Penguasaan hak menguasai dari Negara menurut Pasal 2 ayat (4) UUPA dapat dikuasai kepada pemerintah daerah dan masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional. Selain itu pelimpahan wewenang tersebut juga dapat diberikan kepada badan-badan otorita, perusahaan-perusahaan negara dan perusahaan perusahaan daerah dengan memberikan penguasaan tanah tersebut dengan Hak Pengelolaan.

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak pengelolaan berasal dari hak penguasaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah negara oleh instansi pemerintah. Karena hak penguasaan itu sudah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka eksistensinya diakui dan disesuaikan dengan UUPA. Penyesuaiannya diatur dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 yang menegaskan hak penguasaan atas tanah negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 dikonversi menjadi hak pengelolaan.

Esensi dari hak pengelolaan adalah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menyerahkan bagian-bagian tanahnya kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, berikut lanjutan seperti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Secara spesifik, pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas

³⁴ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 271.

hak pengelolaan kepada pihak ketiga hanya dapat terjadi dalam hal surat perjanjian, dimana pihak ketiga berkewajiban untuk membangun, mengembangkan dan memberdayakannya tanah dan bangunan tersebut selama jangka waktu tertentu, dan apabila jangka waktunya berakhir pihak ketiga tersebut menyerahkan kembali tanah dan bangunan berikut fasilitasnya kepada pemegang hak pengelolaan tersebut.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut: Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.³⁵ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif untuk mengkaji hukum positifnya, dalam arti menghimpun, memaparkan, mensistematisasi, menganalisis, menafsirkan, dan menilai norma-norma hukum positif dan penerapannya dalam kehidupan bermasyarakat. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum doktriner yang juga sering disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner atau penelitian normatif

³⁵ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia (UI) Press, 1986, hlm. 2.

karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.³⁶

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statue Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*).

3. Sumber dan Bahan Penelitian

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat mempunyai autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas dalam hal bahan-bahan primer yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim³⁷, khususnya yakni:

- 1) Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, yang terakhir dirubah menjadi Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005,
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya,
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

³⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 13.

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2014, hlm. 181.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan. Hak Pakai Atas Tanah,
5. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, Dan Kota Batam,
6. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang,
7. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang,
8. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Peraturan Kepala BP Batam Nomor 10 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Administasi Lahan, dan peraturan perundangan-undangan terkait lainnya, catatan-catatan resmi, maupun catatan sejarah terbentuknya pulau Batam yang secara tidak langsung berkaitan dengan penelitian ini.

a. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum sekunder ini bersifat sebagai pendukung dari bahan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- 1) buku-buku yang ditulis para ahli hukum.
- 2) jurnal-jurnal hukum yang bersifat internasional.
- 3) artikel-artikel.
- 4) website pemerintahan.
- 5) komentar tentang putusan pengadilan³⁸ kamus hukum dan sumber lainnya yang memiliki hubungan untuk mendukung penelitian ini.

b. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum tersier. Misalnya kamus Hukum, ensiklopedia, maupun Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum yang dikaji dan yang dianalisis dalam penelitian hukum normatif meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan tersier. Teknik untuk mengkaji dan mengumpulkan ketiga bahan hukum itu, yaitu menggunakan studi dokumenter. Studi dokumenter merupakan studi yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-

³⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Ibid*, hlm. 181.

undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada, termasuk juga makalah, surat kabar, majalah dan jurnal, dokumen-dokumen resmi, publikasi, serta hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dikaji.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan yang diperoleh dari studi kepustakaan yang akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu proses analisis bahan dimulai dengan menelaah seluruh bahan yang tersedia dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis untuk diambil suatu kesimpulan. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu/kualitas dari bahan dan bukan kuantitas.

6. Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan penyusunan skripsi ini menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu dengan cara menarik kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.³⁹

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Ibid*, hlm. 35.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1990. *Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bhakti
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta, Sinar Grafika
- Ahmadi Miru, 2011. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Edisi ke-1, Cet. 4, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Ali Achmad Chomzah, 2002. *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka
- Ampuan Situmeang, 2017. *Menata Kewenangan Pembangunan Batam, Rempang, dan Galang, (Barelang)*, Jakarta/Batam, Bidik-Phronesis Publishing
- Andrian Sutedi, 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika
- Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus, 2009. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta, Rajawali Pers
- Aslan Noor, 2006. *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Bandung, CV Mandar Maju
- Bambang Waluyo, 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta
- Bernhard Limbong, 2012. *Konflik Pertanahan*, Jakarta, Margaretha Pustaka
- Boedi, Harsono, 1995. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke enam (edisi Revisi), Jakarta, Djambatan
- Effendi Perangin, 1989. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali

- Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta
- Elza Syarief, 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cet. 1, Jakarta, PT. Gramedia
- Handri Raharjo, 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Herlien Budiono, 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung
- Irene Eka Sihombing, 2009. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Penguasaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Universitas Trisakti
- J. Satrio, 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- John Salindeho, 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika
- K. Wantjik Saleh, 1990. *Hak atas Tanah Anda*, Jakarta, Ghalia Indonesia
- L.J van Apeldoorn, 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita
- Lexy J. Maleong, 1991. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosda Karya
- M. Yahya Harahap, 1986. *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung
- Maria S.W. Sumardjono [1], 2007. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas
- Mariam Darus Badruzaman, 1993. *KUHPerduta Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Cet. 2, Bandung
- Mochtar Kusumaatmadja, 2002. *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Bandung, Alumni
- Moh. Mahfud MD, 1998. *Politik Hukum di Indonesia*, Jakarta, LP3ES

- Muhammad Bakri, 2007. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria)*, Cet. I, Yogyakarta, Citra Media
- Munir Fuady, 2001. *Hukum Perjanjian, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Cet. 2, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Nazir Muhammad, *Metode Penelitian*, Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Parlindungan. AP. 2005. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA, edisi revisi*, Bandung, C.V. Mandar Maju
- Otorita Batam, 2005. *Standar Operasional Otorita Batam*
- Penjelasan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, 2002. Jakarta, Djambatan
- Peter Mahmud Marzuki, 2014. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Prenadamedia Group
- R. Abdoel Djamali, 2005. *Pengantar Hukum Indonesia*, Cet. 5, Jakarta, PT Raja GrafindoPersada
- R. Rustandi Ardiwilaga, 1962. *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung, NU Masa Baru
- Ramli Zein, 1994. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta, Rineka Cipta
- Salim H.S., 2011. *Hukum Kontrak Teori & Tehnik Penyusunan Kontrak*, Cet. VIII, Sinar Grafika, Jakarta
- Sitorus oloan, 1995. *Hak Atas Tanah dan Kondominium*, Jakarta, Dasa Media Utama
- Simanjuntak P.N.H, 2017. *Hukum Perdata Indonesia*, Edisi Pertama, Jakarta, PT. Fajar Interpretama Mandiri
- Soejono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI) Press
- Suhanan Yosua, 2010. *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta, Restu Agung

Syahmin AK, 2006. *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Tan Tong Kie, 2000. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta

Winahyu Erwiningsih, 2009. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta, Total Media

Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, 2009. *Cara Mudah Membuat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Depok, Rai Asa Sukses

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun tentang Daerah Industri Pulau Batam.

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

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan. Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam.

Peraturan Kepala BP Batam Nomor 10 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Administasi Lahan, dan peraturan perundangan-undangan terkait lainnya, catatan-catatan resmi, maupun catatan sejarah terbentuknya pulau Batam yang secara tidak langsung berkaitan dengan penelitian ini.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Keuangan Pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Peraturan Kepala BP Batam Nomor 10 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Administasi Lahan.

Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 Tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, Dan Kota Batam.

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang.

C. Jurnal-Jurnal

Bambang Eko Mulyono, Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris, *Jurnal Independent Volume 2*.

D. Sumber Lainnya

Ampuan Situmeang. 2017. *Kajian Kajian Hukum Terhadap Peraturan Menteri Keuangan No. 148/PMK.05/2016 Tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum BP Batam Yang Cacat Kewenangan*.

Deska Natalia, “Tinjauan Yuridis Tentang Gambar Penetapan Lokasi (Pl) Kaitannya Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kecamatan Batu Aji Kota Batam”, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, 2012.

Ratna Djuita, *Hak Pengelolaan (HPL) antara Regulasi dan Implementasi*, Jurnal Pertanahan, Volume 1, Nomor 1, Edisi November 2011, Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN RI, Jakarta.

Satrio Nurwicaksono, *Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah Dan Potensi Timbulnya Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria (Studi Kasus Pelabuhan Umum Kabil Batam)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

E. Internet

<http://batam.tribunnews.com/2016/10/20/inilahpersoalanpertanahdibatamversi-bp-batam-mulai-tumpang-tindih-hingga-hutanlindung>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4ba0a003b4035/hakgunausahaShantiRachmadsyah>, *Hak Guna Usaha*

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c3d1e98bb1bc/hukumperjanjianShantiRachmadsyah>, *Hukum Perjanjian*

<http://disbud.kepriprov.go.id/sejarah-batam/> *Sejarah Batam.*

<https://batam.go.id/profil/sejarah> *Sejarah Kota Batam.*

https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Batam, *Kota Batam.*

http://www.bpbatam.go.id/ini/aboutBida/bida_history.jsp

<https://yanhasiholan.wordpress.com/2012/05/09/hukumperjanjian/> YanHasiholan,
Hukum Perjanjian.