

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HAK PEMILIK RUMAH
PERUMAHAN KURNIA DJAJA ALAM (STUDI: LAHAN HAK
PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN BATAM)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

MUHAMMAD RIFAI IDRUS

22103040089

PEMBIMBING:

SURUR ROIOOH, M.H.

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGRI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2026

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh karakteristik sistem pertanahan di Kota Batam yang berbeda dengan daerah lain di Indonesia. Sebagian besar wilayah daratan Kota Batam berada di bawah Hak Pengelolaan (HPL) yang dikelola oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sebagai pelaksanaan kewenangan negara dalam pengelolaan tanah. Dalam praktiknya, masyarakat yang memiliki rumah tinggal di kawasan perumahan, termasuk Perumahan Kurnia Djaja Alam, pada umumnya memegang Hak Guna Bangunan (HGB) yang berada di atas tanah HPL BP Batam. Kondisi tersebut menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya terkait kedudukan hukum para pihak dalam struktur penguasaan tanah, konsekuensi hukum yang timbul dari status HGB di atas HPL, serta proses peralihan hak atas tanah dari BP Batam kepada pemilik rumah. Selain itu, masih terdapat kurangnya pemahaman masyarakat mengenai karakteristik HGB di atas HPL dan implikasi hukumnya terhadap kepemilikan rumah dalam jangka panjang.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum para pihak dalam penguasaan Hak Pengelolaan pada lahan Perumahan Kurnia Djaja Alam, menganalisis konsekuensi hukum yang timbul dalam penguasaan hak atas tanah dan bangunan, serta menganalisis proses peralihan hak atas tanah dari Badan Pengusahaan Batam kepada pemilik rumah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan teoritis (*theoretical approach*). Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode penarikan kesimpulan secara deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum para pihak dalam struktur penguasaan tanah di Perumahan Kurnia Djaja Alam bersifat berjenjang, yaitu negara sebagai pemegang Hak Menguasai Negara, BP Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan, developer sebagai pemegang Hak Guna Bangunan induk, dan pemilik rumah sebagai pemegang Hak Guna Bangunan individual. Konsekuensi hukum yang timbul memberikan hak dan kewajiban yang berbeda bagi masing-masing pihak, termasuk kewajiban pengelolaan tanah oleh BP Batam, kewajiban pembangunan dan pengalihan hak oleh developer, serta kewajiban pemeliharaan dan perpanjangan hak oleh pemilik rumah. Proses peralihan hak atas tanah berlangsung melalui tahapan pengalokasian lahan oleh BP Batam kepada developer, pemberian HGB, pembangunan perumahan, pemecahan sertifikat induk, hingga penerbitan sertifikat HGB atas nama pemilik rumah. Penelitian ini menyimpulkan bahwa meskipun pemilik rumah tidak memegang Hak Milik sebagaimana yang umum dijumpai di daerah lain, kepemilikan rumah melalui HGB di atas HPL tetap merupakan bentuk penguasaan tanah yang sah dan diakui oleh hukum agraria nasional. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kepastian hukum dan edukasi kepada masyarakat mengenai karakteristik HGB di atas HPL guna memberikan perlindungan hukum yang lebih optimal bagi pemilik rumah di Kota Batam.

Kata Kunci: Hak Pengelolaan, Badan Pengusahaan Batam, Hak Guna Bangunan, Pemilik Rumah, Kepastian Hukum, Kota Batam.

ABSTRACT

This research is motivated by the characteristics of the land system in Batam City, which differ from other regions in Indonesia. Most of Batam's land area is under Management Rights (HPL) managed by the Batam Development Authority (BP Batam), which implements state authority in land management. In practice, residents who own homes in residential areas, including Kurnia Djaja Alam Housing, generally hold Building Use Rights (HGB) over land owned by BP Batam. This situation raises various legal issues, particularly regarding the legal status of the parties within the land ownership structure, the legal consequences arising from HGB status over HPL, and the process of transferring land rights from BP Batam to homeowners. Furthermore, there is still a lack of public understanding regarding the characteristics of HGB over HPL and their legal implications for long-term homeownership.

This research aims to analyze the legal status of the parties in the Management Rights (HGB) control of the Kurnia Djaja Alam Housing estate, the legal consequences arising from the ownership of land and building rights, and the process of transferring land rights from the Batam Development Authority to homeowners. This study uses a normative legal research method with a statute approach, a conceptual approach, and a theoretical approach. The research data were obtained through a literature review consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials, then analyzed qualitatively using a deductive method of drawing conclusions.

The research results show that the legal status of the parties in the land ownership structure at Kurnia Djaja Alam Housing Complex is hierarchical: the state holds the State Control Rights, the Batam Free Trade Zone Authority (BP Batam) holds the Management Rights, the developer holds the main Building Use Rights (HGB), and the homeowner holds the individual Building Use Rights (HGB). The resulting legal consequences create different rights and obligations for each party, including land management obligations by BP Batam, development and transfer obligations by the developer, and maintenance and extension obligations by the homeowner. The land rights transfer process progresses through the stages of land allocation by BP Batam to the developer, granting the HGB (Land Use Rights), housing construction, splitting the main certificate, and issuing the HGB certificate in the homeowner's name. This research concludes that although homeowners do not hold Ownership Rights (Hak Milik), as is common in other regions, home ownership through HGB over HPL remains a legitimate form of land ownership recognized by national agrarian law. Therefore, increased legal certainty and public education regarding the characteristics of HGB over HPL are needed to provide optimal legal protection for homeowners in Batam City.

Keywords: Management Rights, Batam Business Agency, Building Use Rights, Home Owners, Legal Certainty, Batam City.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Rifai Idrus
NIM : 22103040089
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HAK PEMILIK RUMAH PERUMAHAN KURNIA DJAJA ALAM (STUDI: LAHAN HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN BATAM)" adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti terdapat penyimpangan dalam karya ini, maka saya siap untuk bertanggungjawab sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 28 Mei 2026

Saya yang menyatakan,



Muhammad Rifai Idrus
NIM. 22103040089

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, memberukan petunjuk, dan mengkoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Muhammad Rifai Idrus

Nim : 22103040089

Judul : TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HAK PEMILIK
RUMAH PERUMAHAN KURNIA DJAJA ALAM
(STUDI: LAHAN HAK PENGELOLAAN BADAN
PENGUSAHAAN BATAM)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatian kami ucapkan terimakasih.

Wassalamua'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 27 Mei 2026

Pembimbing,



Surur Roiqoh, M.H

NIP.198611132019032012



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-626/Un.02/DS/PP.00.9/06/2026

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HAK PEMILIK RUMAH PERUMAHAN KURNIA DJAJA ALAM (STUDI: LAHAN HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN BATAM)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUHAMMAD RIFAI IDRUS
Nomor Induk Mahasiswa : 22103040089
Telah diujikan pada : Rabu, 03 Juni 2026
Nilai ujian Tugas Akhir : A/B

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Surur Roiqoh, M.H.
SIGNED

Valid ID: 6a226c548b80c



Penguji I
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 6a216520af5d1



Penguji II
Khoiril Anam, S.H.I., M.S.I.
SIGNED

Valid ID: 6a22531a422a3



Yogyakarta, 03 Juni 2026
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 6a226f5ab94ee

MOTTO

“Santai bukan berarti malas, tetap tetap bergerak adalah kuncinya.”

Bagi saya, menjalani sesuatu dengan tenang bukan berarti kehilangan tujuan atau semangat untuk berkembang. Saya percaya bahwa konsistensi dalam melangkah, meskipun tidak selalu dengan ambisi yang berlebihan, tetap dapat membawa seseorang menuju keberhasilan dan pencapaian yang diinginkan.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karya sederhana ini saya persembahkan kepada:

Diri saya sendiri, yang telah mampu bertahan, berjuang, dan menyelesaikan setiap proses selama menempuh pendidikan ini. Terima kasih karena tidak memilih menyerah, meskipun dalam perjalanan ada rasa lelah, ragu, dan ingin berhenti. Semua usaha, pengorbanan, serta doa yang dipanjatkan akhirnya membawa saya sampai pada titik ini.

Kedua orang tua saya tercinta, yang selalu menjadi alasan terbesar untuk terus melangkah dan menyelesaikan pendidikan ini. Terima kasih atas segala doa, kasih sayang, pengorbanan, dukungan, serta kerja keras yang tidak pernah berhenti diberikan. Tidak ada kata yang cukup untuk menggambarkan betapa besar arti perjuangan dan cinta kalian dalam setiap langkah hidup saya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Pemilik Rumah di Perumahan Kurnia Djaja Alam Pada Lahan Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam”**, guna memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana strata satu di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penyusun menyadari selesainya skripsi ini jauh dari kata sempurna dan berharap bisa bermanfaat bagi pembaca. terselesainya skripsi ini tentu tidak hanya atas peran penyusun semata, melainkan tidak lepas dari bantuan, dukungan, bimbingan dari beberapa pihak. Penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada semua pihak, khususnya kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Prof. Noorhaidi, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Dr. Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.

4. Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Ibu Farrah Syamala Rosyda, M.H., yang telah memberikan arahan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Surur Roiqoh, M.H., sebagai Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan kepada penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Dr. M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum. selaku Dosen Penasihat Akademik yang telah membantu memberikan arahan dan masukan dalam bidang akademik.
7. Segenap Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen yang telah tulus dan ikhlas membekali serta membimbing penyusun dalam memperoleh ilmu pengetahuan yang bermanfaat, sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Keluarga tercinta penyusun, yang selalu memberikan doa, kasih sayang, perhatian, dan semangat kepada penyusun. Terima kasih atas segala pengorbanan, dukungan, dan cinta yang telah diberikan sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada diri sendiri, Muhammad Rifai Idrus terima kasih karena telah mampu bertahan dan berjuang melewati seluruh proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih karena tetap memilih melanjutkan langkah meskipun sering merasa lelah, kehilangan semangat, dan berada di titik ingin menyerah. Saya bangga karena tetap berusaha, tetap bertanggung jawab,

dan tidak meninggalkan apa yang telah dimulai. Semoga segala perjuangan ini menjadi awal yang baik untuk langkah kehidupan berikutnya.

10. Kepada Natsuki, Ritsuki, Mutsuki, dan Uma Mega atas konten hiburan yang selalu menghibur dan menyegarkan mental saya di sepanjang pengerjaan skripsi penulis.

Penyusun berharap semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi ini. Penyusun menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan, sehingga penyusun dengan terbuka menerima kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang. Proses penelitian dan penulisan skripsi ini menjadi pengalaman yang berharga bagi penyusun. Akhirnya, penyusun berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat serta menjadi bahan referensi bagi para pembaca di kemudian hari.

Yogyakarta, 28 Mei 2026

Penyusun,



Muhammad Rifai Idrus

NIM. 22103040089

DAFTAR ISI

ABSTRAK	II
ABSTRACT	III
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	IV
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	V
HALAMAN PENGESAHAN	VI
MOTTO	VII
HALAMAN PERSEMBAHAN	VIII
KATA PENGANTAR	IX
DAFTAR ISI	XII
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan.....	7
D. Telaah Pustaka.....	10
E. Kerangka Teori.....	14
F. Metode Penelitian.....	23
G. Sistematika Pembahasan	27
BAB II TINJAUAN UMUM HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH, HAK PENGELOLAAN DAN KEPASTIAN HUKUM	31
A. Tinjauan Hak Menguasai Negara atas Tanah	31
1. Pengertian Teori Hak Mengusaha Negara atas Tanah.....	31
2. Sejarah Lahirnya Teori Hak Menguasai Negara atas Tanah	32
3. Dasar Hukum Hak Menguasai Negara atas Tanah.....	34
4. Wewenang Negara Berdasarkan Hak Menguasai Negara.....	37
5. Hak Menguasai Negara Sebagai Dasar Lahirnya Hak Pengelolaan	38
B. Hak Pengelolaan.....	39
1. Pengaturan Hak Pengelolaan	39
2. Subjek Hak Pengelolaan	42
3. Wewenang dan Hak Pemegang HPL.....	43
C. Tinjauan Teori Kepastian Hukum	44
1. Unsur-unsur dan indikator kepastian Hukum.....	46
2. Tujuan Kepastian Hukum.....	50
3. Kepastian hukum dalam prespektif negara hukum.....	53
4. Kepastian hukum hak atas tanah	55

BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG KOTA BATAM, BADAN PENGUSAHAAN BATAM, PERUMAHAN KURNIA DJAJA ALAM, DAN PEMILIK RUMAH.....	59
A. Gambaran umum Kota Batam.....	59
B. Profil Badan Pengusahaan Batam.....	63
C. Selayang Pandang Perumahan Kurnia Djaja Alam.....	66
1. Sejarah dan Perkembangan Perumahan Kurnia Djaja Alam.....	66
2. Bentuk perjanjian Alokasi Tanah dari BP Batam kepada developer Perumahan Kurnia Djaja Alam.....	69
D. Pemilik Rumah Selaku Konsumen.....	74
1. Bentuk perjanjian antara developer perumahan Kurnia Djaja alam dengan Pemilik rumah selaku konsumen.....	76
2. Kedudukan hukum hak pemilik rumah.....	79
3. Hak dan kewajiban pemilik rumah.....	82
BAB IV ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN HAK PEMILIK RUMAH DI PERUMAHAN KURNIA DJAJA ALAM PADA LAHAN HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN BATAM).....	85
A. Kedudukan Para Pihak dalam Penguasaan Hak Pengelolaan pada Lahan Perumahan Kurnia Djaja Alam.....	85
1. Kedudukan Hukum BP Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan....	85
2. Kedudukan Hukum Pengembang (Developer) dalam Penguasaan tanah HPL87	
3. Kedudukan Hukum Pemilik Rumah sebagai Pihak yang Menguasai Tanah dan Bangunan.....	90
4. Analisis Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Struktur Penguasaan Tanah.....	93
5. Proses Peralihan Hak atas Tanah dari BP Batam kepada Pemilik Rumah Kurnia Djaja Alam.....	96
B. Konsekuensi Hukum Para Pihak dalam Penguasaan Hak atas Tanah dan Bangunan Perumahan Kurnia Djaja Alam.....	101
1. Konsekuensi Hukum bagi BP Batam.....	101
2. Konsekuensi Hukum bagi Developer.....	103
3. Konsekuensi Hukum bagi Pemilik Rumah.....	106
4. Analisis Konsekuensi Hukum dalam Prespektif Kepastian Hukum ...	109
BAB V PENUTUP.....	113
A. Kesimpulan.....	113
B. Saran.....	115
DAFTAR PUSTAKA.....	119
LAMPIRAN.....	128

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki fungsi strategis bagi kehidupan masyarakat dan pembangunan nasional. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, tanah dikuasai oleh negara sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹ Negara memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah guna sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, termasuk menyerahkan sebagian kewenangan tersebut kepada badan atau lembaga tertentu untuk tujuan pengelolaan dan pembangunan. Kewenangan negara atas tanah tersebut dilaksanakan melalui pemberian Hak Pengelolaan kepada Badan Pengusahaan Batam. Pemberian Hak Pengelolaan dimaksudkan untuk mendukung pengembangan Batam sebagai kawasan strategis nasional yang berorientasi pada industri, perdagangan, dan investasi. Melalui Hak Pengelolaan, Badan Pengusahaan Batam diberikan kewenangan untuk merencanakan, mengelola, serta memberikan izin pemanfaatan tanah kepada pihak ketiga sesuai dengan rencana pengembangan kawasan. Dengan demikian, hampir seluruh tanah di Kota Batam berada di bawah penguasaan Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam, sehingga setiap

¹ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA* (Jakarta: PT RinekaCipta, 1995), hlm 7.

pemanfaatan tanah oleh masyarakat harus didasarkan pada izin atau perjanjian dengan pemegang Hak Pengelolaan.²

Badan Pengusahaan Batam diberikan kewenangan sebagai pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973³ dan diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.⁴ Badan Pengusahaan Batam memiliki peraturan/ undang-undang sendiri yang berlaku untuk mengatur dan mengelola Kota Batam. Ini dilegalkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 pasal 5A “semua peraturan dan/atau keputusan yang ditetapkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dapat digunakan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum diatur dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Peraturan Pemerintah ini”.⁵

Salah satu karakteristik yang membedakan sistem pertanahan di Kota Batam dengan daerah lain di Indonesia adalah keberadaan Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan dikelola oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Pada umumnya, HPL di Indonesia diberikan kepada instansi pemerintah, badan usaha milik negara,

² Khoirul Rosyadi, “Kewenangan Badan Pengusahaan Batam Pada Pengelolaan Lahan Di Pulau Batam, Pulau Rempang Dan Pulau Galang,” *Journal of Law and Policy Transformation*, Vol:1 (2016), hlm 11.

³ Pasal 6 ayat (2)

⁴ Pasal 4 ayat (1)

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan dan Pelabuhan Bebas Batam pasal 5A ayat (1)

badan usaha milik daerah, atau lembaga tertentu untuk menunjang pelaksanaan tugas dan fungsi pengelolaan kawasan tertentu.⁶ Namun di Kota Batam, pengelolaan HPL memiliki karakteristik yang lebih khusus karena hampir seluruh wilayah daratan Batam berada dalam penguasaan HPL yang diberikan oleh pemerintah kepada BP Batam sebagai lembaga yang dibentuk secara khusus untuk mengelola dan mengembangkan kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas Batam.

Kedudukan BP Batam sebagai pemegang HPL memiliki dasar historis dan yuridis yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah pusat dalam menjadikan Batam sebagai kawasan strategis nasional yang berorientasi pada pengembangan industri, perdagangan, investasi, dan jasa. Melalui berbagai regulasi yang mengatur pengelolaan Batam, pemerintah memberikan kewenangan kepada BP Batam untuk merencanakan peruntukan tanah, mengalokasikan lahan kepada pihak ketiga, serta mengendalikan pemanfaatan tanah dalam rangka mendukung pembangunan wilayah. Dengan demikian, BP Batam tidak hanya berfungsi sebagai pengelola kawasan, tetapi juga memiliki peran penting dalam sistem penguasaan tanah di Batam melalui kewenangan yang melekat pada HPL yang dimilikinya.⁷

Seiring dengan perkembangan Kota Batam, tanah yang berada di bawah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam tidak hanya dimanfaatkan untuk

⁶ Dira Azelia Rustandi dkk, "Tinjauan Yuridis Kewenangan Pemerintah Kota dan Badan Pengusahaan Batam terhadap Pengelolaan Tanah Kota Batam Dikaitkan dengan Pemberian Hak Milik di Atas Hak Pengelolaan," Vol 2:10 (2024), hlm. 28.

⁷ Bottor Erikson & Pristika Handayani "Dualism of Land Management Authority between BP Batam and the Batam Municipal Government: Its Impact on Building Use Right Certificates. *Journal of Judicial Review*, Vol 27:2 (2025), hlm. 617.

kegiatan industri dan usaha, tetapi juga untuk kepentingan permukiman dan rumah tinggal penduduk. Banyak penduduk telah membangun, membeli, dan menempati rumah tinggal di atas tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Batam, baik secara individu maupun melalui pengembang perumahan. Namun demikian, pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagai kawasan perumahan di Kota Batam tetap menimbulkan sejumlah persoalan hukum, khususnya yang berkaitan dengan pemahaman masyarakat terhadap status hak atas tanah yang dimiliki. Berbeda dengan anggapan yang berkembang di sebagian masyarakat, rumah tinggal yang berdiri di atas tanah HPL BP Batam pada umumnya tetap memiliki hak atas tanah sebagaimana dikenal dalam sistem hukum agraria nasional, yaitu dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB) yang diberikan di atas tanah HPL. Dengan demikian, pemilik rumah tidak hanya memiliki bangunan semata, tetapi juga memiliki hak atas tanah yang diakui dan dilindungi oleh hukum melalui sertifikat HGB yang diterbitkan oleh instansi pertanahan. Akan tetapi, karakteristik HGB yang memiliki jangka waktu tertentu sering kali belum dipahami secara utuh oleh masyarakat. Tidak sedikit pemilik rumah yang beranggapan bahwa kepemilikan rumah yang telah dibeli secara lunas memberikan kedudukan yang sama dengan kepemilikan tanah berstatus Hak Milik (HM), padahal secara yuridis terdapat perbedaan mendasar antara kedua jenis hak tersebut, terutama terkait jangka waktu berlakunya hak dan mekanisme perpanjangan atau pembaruannya.⁸

⁸ Mahvira Siregar, "Tinjauan Yuridis Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Batam Atas Tanah Hasil Reklamasi (Studi Pada Hpl Yang Dikelola Pemerintah Kota Batam)," *Premise Law Journal*, Vol 3 (2013), hlm 2.

Permasalahan kedudukan hak pemilik rumah di Kota Batam muncul sebagai konsekuensi dari pemberian Hak Pengelolaan kepada Badan Pengusahaan Batam atas hampir seluruh wilayah daratan Kota Batam. Banyak penduduk telah membangun dan menempati rumah tinggal di atas tanah yang secara yuridis berada di bawah penguasaan Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.⁹ Permasalahan ini menjadi semakin relevan mengingat sebagian besar kawasan perumahan di Kota Batam, termasuk Perumahan Kurnia Djaja Alam, dibangun di atas tanah HPL yang dikelola oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Dalam praktiknya, masyarakat membeli rumah dengan nilai ekonomi yang relatif setara dengan rumah di daerah lain yang berdiri di atas tanah berstatus Hak Milik. Namun demikian, banyak masyarakat yang belum memperoleh edukasi dan pemahaman yang memadai mengenai konsekuensi hukum dari kepemilikan rumah di atas tanah HGB yang berada di atas HPL. Kondisi tersebut menimbulkan berbagai pertanyaan dan kekhawatiran di tengah masyarakat, terutama terkait keberlangsungan hak atas tanah dan status hukum bangunan rumah yang telah mereka miliki apabila jangka waktu HGB berakhir di masa mendatang.

Persoalan ini tidak hanya menyangkut aspek administratif pertanahan, tetapi juga berkaitan dengan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap aset masyarakat. Rumah tinggal pada umumnya merupakan aset bernilai tinggi yang diperoleh melalui pengorbanan ekonomi yang besar, baik melalui pembayaran tunai

⁹ Ridha Wahyuni dkk, "Menyoal Kepastian Hak Atas Tanah Masyarakat Melayu Asli: Kawasan Pesisir Kepulauan Rempang, Batam Berdasarkan Konsepsi Hukum Agraria Nasional," *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Vol 9:1 (2023), hlm 159.

maupun fasilitas pembiayaan jangka panjang.¹⁰ Oleh karena itu, muncul pertanyaan mengenai bagaimana kedudukan hukum bangunan rumah yang telah berdiri dan dimiliki secara sah apabila HGB yang menjadi dasar hak atas tanahnya telah berakhir. Masyarakat sering kali mempertanyakan apakah bangunan tersebut akan tetap menjadi milik pemilik rumah, apakah hak atas tanah dapat diperpanjang atau diperbarui, serta bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan negara terhadap aset yang telah mereka peroleh dengan itikad baik. Pertanyaan-pertanyaan tersebut menunjukkan adanya kebutuhan akan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai hubungan antara HPL, HGB, dan hak-hak masyarakat sebagai pemilik rumah.

Rumah tinggal yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan tidak dapat diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM), sementara pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai sangat bergantung pada kebijakan dan persetujuan Badan Pengusahaan Batam serta dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Akibatnya, kepemilikan rumah penduduk tidak memiliki jaminan hukum jangka panjang dan berpotensi menimbulkan kerentanan hukum apabila terjadi perubahan kebijakan, pengalihan peruntukan lahan, atau pencabutan izin pemanfaatan lahan oleh pemegang Hak Pengelolaan.¹¹ Hal ini menunjukkan adanya celah hukum antara pengaturan normatif dengan implementasinya di lapangan. Berdasarkan kondisi

¹⁰ Antonius Ade Yunus Sihaloho, "Sertifikasi Tanah Sebagai Instrumen Perlindungan Hukum dan Jaminan Investasi untuk Mendukung Kegiatan Ekonomi Pengguna Aset Tanah," *JEBIMAN: Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, Vol 3:5 (2025), hlm. 392.

¹¹ Ciptono dkk, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan," *PETITA*, Vol 1:2 (2019), hlm 427.

tersebut, terdapat kebutuhan untuk mengkaji secara yuridis mengenai kedudukan hak pemilik rumah yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam, serta bentuk perlindungan dan kepastian hukum yang seharusnya diberikan kepada penduduk. Kajian ini penting guna menemukan kejelasan kedudukan hukum hak penduduk sebagai pemilik rumah, sekaligus sebagai bahan evaluasi terhadap pengaturan dan pelaksanaan Hak Pengelolaan di Kota Batam agar sejalan dengan tujuan hukum agraria nasional, yaitu memberikan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada bagian latar belakang, penulis menetapkan rumusan masalah sebagai batasan ruang lingkup penelitian yang akan dianalisis, yaitu:

1. Bagaimana kedudukan hukum para pihak dan proses alokasi tanah dalam penguasaan hak pengelolaan pada lahan perumahan Kurnia Djaja Alam?
2. Bagaimana konsekuensi hukum para pihak dalam penguasaan hak atas tanah dan bangunan perumahan Kurnia Djaja Alam?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian

Dengan mengacu pada rumusan masalah yang didasarkan pada latar belakang penelitian sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengkaji secara yuridis kedudukan hukum para pihak dalam penguasaan hak pengelolaan pada lahan perumahan Kurnia Djaja Alam.

- b. Untuk menelaah konsekuensi hukum para pihak dalam penguasaan hak atas tanah dan bangunan perumahan Kurnia Djaja Alam.
- c. Untuk menganalisis proses peralihan hak atas tanah dari Badan Pengusahaan Batam kepada pemilik rumah perumahan Kurnia Djaja Alam.

2. Manfaat Penelitian

Dengan mengacu pada rumusan masalah yang didasarkan pada latar belakang penelitian sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, diharapkan penelitian ini bermanfaat untuk:

a. Manfaat Teoritis

- 1) Menambah khazanah ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria, melalui pengkajian mendalam terhadap kebijakan pengelolaan pertanahan yang berlaku di kawasan khusus seperti Kota Batam. Dengan menelaah pengaturan dan penerapan kebijakan pertanahan yang bersifat khusus, penelitian ini memberikan perspektif baru mengenai dinamika hubungan antara hukum pertanahan nasional dan rezim hukum khusus yang diberlakukan di daerah tertentu. Kajian ini tidak hanya memperkaya pemahaman teoretis mengenai konsep penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh negara, tetapi juga memberikan kontribusi akademik dalam mengembangkan pemikiran hukum terkait pengelolaan pertanahan di kawasan dengan karakteristik dan kewenangan khusus, sehingga

dapat menjadi referensi bagi pengembangan kajian hukum agraria di masa mendatang.

- 2) Memberikan analisis yuridis yang komprehensif mengenai kedudukan hak pemilik rumah yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang utuh baik sebagai instrumen pengelolaan tanah oleh negara maupun dalam hubungannya dengan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan, serta dapat dijadikan rujukan dan bahan perbandingan bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang mengkaji permasalahan serupa.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi masyarakat dan pelaku usaha, penelitian ini dapat memberikan pemahaman mengenai kedudukan dan kepastian hukum terkait rumah penduduk yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.
- 2) Bagi pemerintah dan Badan Pengusahaan Batam, penelitian ini dapat menjadi masukan dalam penyempurnaan kebijakan penyelenggaraan Alokasi Tanah agar sesuai dengan prinsip-prinsip hukum pertanahan nasional.

- 3) Bagi akademisi dan praktisi hukum, penelitian ini dapat menjadi referensi dalam memahami hubungan antara kebijakan Badan Pengusahaan Batam khusus dengan sistem hukum nasional.
- 4) Bagi pembuat kebijakan, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar evaluasi regulasi yang terkait dengan kewenangan Otorita/ Badan Pengusahaan Batam terhadap tanah dan Alokasi Tanah.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka adalah proses ilmiah yang dilakukan oleh peneliti untuk menelusuri, mengumpulkan, dan mengkaji secara sistematis berbagai sumber ilmiah yang relevan dengan topik penelitian, seperti jurnal, buku, hasil penelitian terdahulu, dan peraturan perundang-undangan. Melalui telaah pustaka, peneliti berupaya memahami perkembangan kajian yang telah ada, termasuk teori, konsep, pendekatan, serta temuan-temuan penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Kegiatan ini bertujuan untuk membandingkan dan menganalisis persamaan serta perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang sedang dilakukan, sehingga peneliti dapat mengidentifikasi celah penelitian (*research gap*) dan menentukan posisi serta kontribusi penelitian dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Dalam penelitian hukum, telaah pustaka juga

berfungsi sebagai landasan untuk menilai konsistensi norma hukum, praktik penerapannya, serta relevansinya dengan permasalahan hukum yang dikaji.¹²

Beberapa penelitian sebelumnya telah mengkaji status hukum tanah di Batam yang berada di bawah Hak Pengelolaan serta implikasinya terhadap kepemilikan dan kepastian hukum tanah yang dikuasai masyarakat, meskipun fokusnya belum selalu secara spesifik pada rumah tinggal penduduk, tetapi relevan dalam memahami rezim hukum Hak Pengelolaan dan dampaknya terhadap hak atas tanah di Batam.

Penelitian Elza Syarief dan Agung Prayogo (2018) mengkaji status hak *erfpacht/verponding* di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam serta analisis penyebab Badan Pengusahaan Batam belum membebaskan atau mengganti rugi hak tersebut. Studi ini menunjukkan bahwa keberadaan hak turunannya di atas Hak Pengelolaan belum diakui kepastian hukumnya, dan menyarankan pengukuhan hak baru sebagai solusi agar status tanah di atas Hak Pengelolaan memiliki kepastian hukum yang lebih kuat.¹³ Selain itu, Mulyo Hadi dan rekan (2023) melakukan analisis yuridis mengenai “*Old Village*” di bawah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam, khususnya konflik antara pengakuan tanah adat yang telah dihuni secara turun-temurun dengan posisi Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam. Penelitian ini

¹² Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Publika Global Media, 2024), hlm. 103.

¹³ Elza Syarief dan Agung Prayogo, “Analisis Yuridis Hak *Erfpacht Verponding* Hak Pengelolaan Lahan Kota Batam,” *Journal of Law and Policy Transformation*, Vol 3:1 (2018), hlm. 88.

menunjukkan bahwa terdapat perselisihan penguasaan antara Badan Pengusahaan Batam yang menganggap tanah berada dalam otoritas Hak Pengelolaan dengan komunitas lokal yang memandang tanah sebagai wilayah adat/*cultural heritage* yang haknya sudah ada sebelum Hak Pengelolaan ditetapkan, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penduduk yang tinggal lama di atas tanah tersebut.¹⁴ Selain studi tersebut yang secara yuridis fokus pada hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan, kajian Nur Hadiyati (2024) mengenai problematika hak pengelolaan tanah di Batam menunjukkan bahwa dualisme kewenangan dalam pengelolaan tanah antara Badan Pengusahaan Batam dan Pemerintah Kota Batam serta konflik administratif di lokasi kampung tua dan pemukiman masyarakat di Batam merupakan salah satu sumber ketidakpastian hukum terhadap aset tanah dan permukiman masyarakat.¹⁵

Berdasarkan hasil telaah terhadap penelitian-penelitian terdahulu, terlihat bahwa sebagian besar kajian mengenai Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam masih berfokus pada aspek umum penguasaan tanah, konflik kewenangan, status hak atas tanah (HGB, HP, atau SHM), serta persoalan administratif dan kebijakan pertanahan di Batam secara makro. Penelitian seperti yang dilakukan oleh Elza Syarief dan Agung Prayogo, Mulyo Hadi dkk., maupun Nur Hadiyati,

¹⁴ Mulyo Hadi dkk, “*Juridic Analysis Of An Old Village Overland Management Right (HPL) BP Batam (Research Study At Directorate Of The Batam Corporation Management Agency)*,” *LITERACY: International Scientific Journals of Social, Education, Humanities*, Vol 2:3 (2023), hlm 120.

¹⁵Nur Hadiyati, “Memahami Problematika Hak Pengelolaan Tanah Kota Batam Dalam Rangka Penetapan Batam Sebagai Kawasan Ekonomi Khusus,” *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol 2:1 (2019), hlm. 53.

menitikberatkan pada status yuridis hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan dan prosedur pemberian serta perlindungan hukumnya, namun belum secara khusus mengkaji kedudukan hak pemilik rumah yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam. Selain itu, penelitian-penelitian mengenai kampung tua, tanah adat, atau relokasi penduduk di wilayah Batam dan Rempang lebih banyak mengkaji konflik agraria, hak komunal, serta kebijakan relokasi, tanpa menguraikan secara mendalam bagaimana kedudukan hak pemilik rumah tinggal penduduk ditinjau dari hubungan hukum antara tanah Hak Pengelolaan, bangunan rumah, dan subjek hukumnya (penduduk). Dengan kata lain, bangunan rumah sebagai objek hukum yang terpisah dari tanah termasuk implikasinya terhadap kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keberlanjutan hunian belum menjadi fokus utama dalam penelitian sebelumnya.

Oleh karena itu, *research gap* dalam penelitian ini terletak pada belum adanya kajian yang secara spesifik dan komprehensif membahas kedudukan hak pemilik rumah warga perumahan Kurnia Djaja Alam yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam, khususnya dalam perspektif hukum agraria dan hukum pertanahan. Penelitian ini mengisi kekosongan tersebut dengan menganalisis hubungan hukum antara Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam, hak turunan atas tanah, dan keberadaan rumah tinggal penduduk sebagai tempat hunian, serta implikasinya terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik rumah.

E. Kerangka Teori

Penelitian ini disusun dengan bertumpu pada kerangka teori hukum sebagai landasan konseptual dalam menganalisis permasalahan mengenai kedudukan hukum hak pemilik rumah perumahan Kurnia Djaja Alam yang berdiri diatas lahan hak pengelolaan Badan Pengusahaan Batam. Kerangka teori berfungsi sebagai alat bantu analisis untuk memahami, menafsirkan, dan menilai norma-norma hukum yang mengatur pengelolaan pertanahan, khususnya di kawasan dengan karakteristik dan rezim hukum khusus seperti Kota Batam. Kerangka teori dalam penelitian ini menggunakan 2 teori utama sebagai pisau analisis, yaitu Teori Kepastian Hukum dan Teori Hak Menguasai Negara atas Tanah sebagai landasan utama untuk menganalisis kedudukan hukum hak pemilik rumah perumahan Kurnia Djaja Alam yang berdiri diatas lahan hak pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum pada dasarnya menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, keteraturan, dan perlindungan terhadap hak dan kewajiban subjek hukum, sehingga masyarakat dapat mengetahui secara pasti status hukum dari suatu perbuatan atau objek hukum. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu nilai fundamental hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum menghendaki agar hukum tertulis dirumuskan secara jelas, tidak menimbulkan multitafsir, dan diterapkan secara konsisten oleh aparaturnegara.¹⁶ Kepastian hukum berarti

¹⁶ Syafrida dan Ralang Hartati, "Mewujudkan Perlindungan Hukum Dan Jaminan Kepastian Hak Konsumen Muslim Terhadap Produk Halal (Suatu Kajian Ajaran Gustav Radbruch)," *Jurnal Hukum Replik*, Vol 7:1 (2020), hlm. 42.

adanya kejelasan mengenai siapa pemegang hak atas tanah, jenis hak yang melekat, serta jaminan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tersebut. Dalam hukum agraria Indonesia, kepastian hukum atas tanah diwujudkan melalui pemberian dan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Sertipikat hak atas tanah diposisikan sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah.¹⁷ Namun, pada tanah yang berada di bawah rezim Hak Pengelolaan Lahan, kepastian hukum menjadi lebih kompleks karena Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah dalam arti privat, melainkan hak pengelolaan yang bersifat publik. Kondisi ini menimbulkan relasi hukum berlapis antara negara, pemegang Hak Pengelolaan (Badan Pengusahaan Batam), dan penduduk sebagai pemegang hak turunan.

Teori kepastian hukum digunakan untuk menilai apakah sistem Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam telah memberikan kejelasan status hukum bagi penduduk yang membangun dan menempati rumah tinggal di atas tanah tersebut. Rumah tinggal sebagai bangunan fisik merupakan objek hukum yang memiliki nilai sosial, ekonomi, dan kemanusiaan, sehingga keberadaannya memerlukan perlindungan hukum yang memadai. Ketika rumah tinggal berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan tanpa hak turunan yang jelas atau tanpa pendaftaran yang sah, maka penduduk berada dalam kondisi

¹⁷ Dewa Ayu Widyani, "Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria," *to-ra*, Vol 1:3 (2015), hlm. 204.

ketidakpastian hukum, baik terhadap keberlanjutan hunian, perlindungan hak, maupun potensi pengusuran atau relokasi.

Teori kepastian hukum juga digunakan untuk menganalisis konsistensi penerapan norma hukum pertanahan di Batam, khususnya terkait pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam. Ketidaksamaan praktik, tumpang tindih kewenangan, serta perbedaan kebijakan dalam pemberian hak atas tanah berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu, teori ini menjadi alat analisis untuk menilai apakah kebijakan dan praktik pertanahan di Batam telah sejalan dengan tujuan hukum, yaitu memberikan kepastian, perlindungan, dan keadilan bagi penduduk. Dengan menggunakan teori kepastian hukum, penelitian ini berupaya mengkaji secara mendalam kedudukan hukum rumah tinggal penduduk Kota Batam di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam, serta menilai sejauh mana sistem hukum pertanahan yang berlaku telah memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Kerangka teori ini diharapkan dapat menjadi dasar analisis untuk menjawab permasalahan penelitian dan merumuskan rekomendasi hukum yang berorientasi pada perlindungan hak dan kepastian hukum bagi penduduk Kota Batam.

Teori kepastian hukum lahir dari kebutuhan untuk menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai pedoman yang jelas, tegas, dan dapat diprediksi bagi masyarakat. Latar belakang munculnya teori ini tidak terlepas dari pandangan positivisme hukum yang menekankan pentingnya aturan

tertulis sebagai sumber utama hukum.¹⁸ Pada pemahaman Teori Kepastian Hukum, hukum dipahami sebagai seperangkat norma yang dibuat oleh penguasa yang berwenang dan harus dilaksanakan secara konsisten. Kepastian hukum menjadi penting karena tanpa kejelasan aturan dan kepastian penerapan, hukum berpotensi menimbulkan ketidakadilan, konflik, serta ketidakpercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.¹⁹

Tokoh utama yang mencetuskan dan mengembangkan teori kepastian hukum adalah Hans Kelsen melalui ajaran teori hukum murni (*Reine Rechtslehre*), yang memandang hukum sebagai suatu sistem norma yang tersusun secara hierarkis dan berlaku karena ditetapkan oleh kewenangan yang sah. Dalam pandangan Kelsen, kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila suatu norma hukum dirumuskan secara jelas, memiliki dasar kewenangan yang tegas, serta diterapkan secara konsisten sesuai dengan tata susunan peraturan perundang-undangan.²⁰ Pemikiran Hans Kelsen tersebut sangat relevan untuk menganalisis status hukum rumah tinggal penduduk Kota Batam di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam. Dalam kerangka hukum positif Indonesia, Hak Pengelolaan merupakan norma hukum yang lahir dari peraturan perundang-undangan dan kebijakan

¹⁸ Zulfahmi Nur, "Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibi)," *Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat*, Vol 6:2 (2023), hlm. 256.

¹⁹ Rionald Dimas, "Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum," *PROSIDING SERINA*, Vol 1:1 (2021), hlm. 212.

²⁰ Muhtadi, "Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia," *Fiat Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 5:3 (2011), hlm. 298.

negara yang menempatkan Badan Pengusahaan Batam sebagai pemegang kewenangan pengelolaan atas tanah negara di wilayah Batam. Berdasarkan teori Kelsen, keabsahan dan kepastian hukum atas tanah dan bangunan hanya dapat ditentukan melalui norma hukum yang berlaku secara formal, yaitu peraturan agraria, keputusan pemerintah, serta prosedur pemberian dan pendaftaran hak atas tanah. Teori hukum murni menuntut agar status hukum rumah tinggal tersebut ditentukan bukan oleh penguasaan fisik semata atau lamanya pendudukan, melainkan oleh keberadaan norma hukum yang memberikan legitimasi hak, seperti pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan yang telah memperoleh persetujuan pemegang Hak Pengelolaan dan didaftarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila norma tersebut tidak terpenuhi, maka menurut perspektif Kelsen, rumah tinggal tersebut belum memiliki kepastian hukum, meskipun secara sosial telah dihuni dalam waktu yang lama.

2. Teori Hak Menguasai Negara atas Tanah

Teori Hak Menguasai Negara atas Tanah merupakan salah satu teori fundamental dalam hukum agraria Indonesia yang menjadi dasar pengaturan hubungan antara negara, tanah, dan masyarakat. Teori ini berangkat dari pemikiran bahwa tanah sebagai sumber daya alam yang memiliki fungsi sosial dan ekonomi yang sangat penting tidak dapat dikuasai secara mutlak oleh individu tanpa adanya pengaturan dari negara. Oleh karena itu, negara diberikan kewenangan untuk mengatur, mengelola, dan mengendalikan

pemanfaatan tanah guna mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²¹

Landasan yuridis teori ini terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”²² Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.²³

Berdasarkan ketentuan tersebut, konsep "dikuasai oleh negara" tidak berarti negara bertindak sebagai pemilik tanah sebagaimana konsep kepemilikan privat (*ownership*) dalam hukum perdata. Negara tidak memiliki tanah dalam arti keperdataan, melainkan memiliki kewenangan publik untuk mengatur, mengurus, menentukan penggunaan, serta mengendalikan hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah. Dengan kata lain, negara

²¹ Marulak Pardede, “Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Peruntukannya,,” *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol 19:4 (2019), hlm. 410.

²² Pasal 33 ayat (3)

²³ Pasal 2 ayat (1)

bertindak sebagai regulator dan administrator yang bertanggung jawab menjamin agar pemanfaatan tanah dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat.²⁴

Hak Menguasai Negara tidak dapat dilepaskan dari pemikiran para perumus UUPA dan ahli hukum agraria Indonesia. Tokoh yang paling sering dikaitkan dengan pengembangan teori ini adalah Prof. Boedi Harsono, yang dikenal sebagai Bapak Hukum Agraria Indonesia. Menurut Boedi Harsono, Hak Menguasai Negara merupakan kewenangan publik yang bersumber dari hak bangsa Indonesia atas seluruh bumi, air, dan ruang angkasa.²⁵ Negara bertindak sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang memperoleh mandat untuk mengatur pemanfaatan tanah demi kemakmuran rakyat.

Menurut Boedi Harsono, Hak Menguasai Negara merupakan pelimpahan kewenangan dari bangsa Indonesia kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah guna mencapai tujuan nasional sebagaimana diamanatkan dalam UUD 1945. Oleh karena itu, Hak Menguasai Negara bukanlah hak kebendaan (*zakelijk recht*), melainkan kewenangan publik yang bersifat mengatur.²⁶

²⁴ Muhammad Bakri, "*Hak Menguasai Tanah oleh Negara*," (Universitas Brawijaya Press: Malang, 2011), hlm. 7.

²⁵ Hengki Andora, "*Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah Konsep dan Dialektika dalam Sistem Hukum Indonesia*" (PT Raja Grafindo Persada: Depok, 2021), hlm. 2.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 6.

Teori Hak Menguasai Negara memiliki fungsi yang sangat penting sebagai landasan teoritis untuk menjelaskan asal-usul kewenangan BP Batam dalam mengelola tanah di Kota Batam. Melalui teori ini dapat dipahami bahwa tanah yang berada di wilayah Batam pada dasarnya merupakan tanah yang berada dalam penguasaan negara. Berdasarkan kewenangan yang bersumber dari Hak Menguasai Negara, pemerintah kemudian memberikan Hak Pengelolaan (HPL) kepada BP Batam sebagai lembaga yang ditunjuk untuk mengelola dan mengembangkan wilayah Batam. Dengan demikian, HPL yang dimiliki BP Batam merupakan bentuk konkret pelaksanaan Hak Menguasai Negara dalam bidang pertanahan.

Teori ini juga menjelaskan mengapa BP Batam memiliki kewenangan untuk mengalokasikan tanah kepada developer, memberikan persetujuan penggunaan lahan, mengatur pemanfaatan tanah, serta menetapkan berbagai kewajiban administratif yang berkaitan dengan pengelolaan lahan. Seluruh kewenangan tersebut bukan berasal dari hak kepemilikan atas tanah, melainkan berasal dari pelimpahan sebagian fungsi penguasaan negara yang diberikan kepada BP Batam.

Teori Hak Menguasai Negara memiliki relevansi yang sangat erat karena menjadi dasar untuk memahami konstruksi hubungan hukum yang terjadi dalam penguasaan tanah pada Perumahan Kurnia Djaja Alam. Secara yuridis, kedudukan hukum para pihak dalam pemanfaatan tanah di atas Hak Pengelolaan (HPL) BP Batam tidak dapat dipahami hanya dari hubungan

hukum antara developer dan pemilik rumah melalui perjanjian jual beli. Hubungan hukum tersebut harus ditelusuri hingga kepada sumber kewenangan tertinggi dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, yaitu Hak Menguasai Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan konsep tersebut, negara memiliki kewenangan untuk mengatur, mengurus, dan menentukan hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah guna mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan Hak Menguasai Negara diwujudkan melalui pemberian Hak Pengelolaan kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Oleh karena itu, BP Batam berkedudukan sebagai pemegang HPL yang memperoleh pelimpahan sebagian kewenangan negara untuk mengelola dan mengendalikan pemanfaatan tanah di wilayah Batam. Selanjutnya, developer memperoleh hak turunan berupa Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah HPL BP Batam. HGB yang dimiliki developer merupakan hak atas tanah yang sah menurut hukum agraria nasional dan lahir berdasarkan kewenangan yang bersumber dari HPL BP Batam. Pada tahap berikutnya, masyarakat sebagai pembeli rumah memperoleh kedudukan hukum sebagai pemegang HGB individual atas tanah dan bangunan yang dimilikinya.

Berdasarkan konstruksi tersebut, dapat dipahami bahwa kepastian hukum yang dimiliki pemilik rumah sangat dipengaruhi oleh bagaimana

negara melalui BP Batam menjalankan fungsi pengelolaan, pengaturan, dan pengawasan terhadap tanah HPL. Dengan demikian, teori Hak Menguasai Negara menjadi landasan teoritis yang sangat penting dalam penelitian ini karena mampu menjelaskan hubungan hukum yang berjenjang antara negara, BP Batam, developer, dan pemilik rumah dalam penguasaan tanah pada Perumahan Kurnia Djaja Alam. Struktur hubungan tersebut dapat digambarkan sebagai suatu rantai kewenangan yang dimulai dari Negara sebagai pemegang Hak Menguasai Negara, kemudian dilaksanakan melalui BP Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan, diteruskan kepada developer sebagai pemegang HGB induk, dan pada akhirnya melahirkan hak individual berupa HGB yang dimiliki oleh pemilik rumah. Oleh karena itu, teori Hak Menguasai Negara sangat relevan digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah penelitian mengenai kedudukan hukum para pihak, konsekuensi hukum yang timbul dari penguasaan tanah dan bangunan, serta proses peralihan hak atas tanah dalam sistem pengelolaan lahan HPL BP Batam.

F. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan

pengadilan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.²⁷ Pendekatan yuridis normatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status hukum rumah tinggal penduduk yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam berdasarkan kaidah hukum positif yang berlaku, tanpa melakukan penelitian lapangan. Kajian dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang mengatur penguasaan dan pengelolaan tanah oleh negara, khususnya yang berkaitan dengan kewenangan Otorita Kota Batam dan pengenaan kewajiban UWTO.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau *doctrinal research*, yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian ini memusatkan perhatian pada bahan hukum tertulis, baik berupa peraturan perundang-undangan maupun bahan hukum lain yang memiliki relevansi dengan objek penelitian. Dengan jenis penelitian ini, penulis berupaya untuk menafsirkan, mengkonstruksikan, dan mengevaluasi norma hukum yang berkaitan dengan status hukum rumah tinggal penduduk yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan komprehensif ketentuan hukum

²⁷ Zulfi Diane Zaini, "Implementasi pendekatan yuridis normatif dan pendekatan normatif sosiologis dalam penelitian ilmu hukum," *Pranata Hukum*, Vol 6:2 (2011), hlm. 117.

yang mengatur status tanah rumah penduduk di Kota Batam serta menganalisisnya secara mendalam berdasarkan teori dan asas hukum yang relevan. Penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga menganalisis kesesuaian, konsistensi, dan implikasi yuridis dari pengaturan tersebut terhadap sistem hukum pertanahan nasional dan perlindungan hak atas tanah di Kota Batam.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum pertanahan dan pengelolaan kawasan Batam, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan perundang-undangan mengenai kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas Batam, serta peraturan yang mengatur kewenangan Otorita atau Badan Pengusahaan Batam. Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum seperti buku teks, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan hukum agraria, kewenangan pemerintahan, dan kebijakan pertanahan. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber lain yang berfungsi untuk memberikan penjelasan dan pemahaman terhadap istilah atau konsep hukum tertentu.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menginventarisasi, mempelajari, dan mengkaji berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Studi kepustakaan dilakukan dengan menelusuri peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta dokumen resmi yang berkaitan dengan pengaturan pertanahan di Kota Batam. Teknik ini dipilih karena penelitian hukum normatif menempatkan bahan hukum tertulis sebagai sumber utama dalam proses analisis.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu dengan mengolah dan menganalisis bahan hukum secara sistematis, logis, dan argumentatif. Data yang telah dikumpulkan diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian, kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan teoritis (*theoretical approach*). Hasil analisis tersebut selanjutnya digunakan untuk menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dengan menarik kesimpulan dari norma hukum yang bersifat umum ke penerapannya pada permasalahan khusus mengenai status hukum rumah tinggal penduduk yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.

G. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini disusun secara sistematis dalam lima bab yang saling berkaitan dan membentuk satu kesatuan pembahasan yang utuh. Sistematika pembahasan ini dirancang untuk menguraikan permasalahan penelitian secara bertahap dan mendalam, dimulai dari pemaparan dasar konseptual hingga analisis yuridis dan penarikan kesimpulan, sehingga mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kedudukan hukum rumah tinggal penduduk yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.

Bab I merupakan bab pendahuluan yang berfungsi sebagai pintu masuk dalam memahami keseluruhan isi penelitian. Pada bab ini diuraikan latar belakang penelitian yang menjelaskan kondisi empiris dan yuridis yang melatarbelakangi munculnya permasalahan mengenai status hukum rumah tinggal penduduk yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam. Selain itu, Bab I juga memuat rumusan masalah yang disusun secara sistematis berdasarkan latar belakang penelitian, tujuan penelitian yang hendak dicapai, serta manfaat penelitian baik secara teoretis maupun praktis. Bab ini juga menguraikan kerangka teori dan kerangka konseptual yang digunakan sebagai landasan analisis, metode penelitian yang meliputi jenis dan sifat penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data, dan diakhiri dengan sistematika pembahasan sebagai gambaran umum alur penulisan skripsi.

Bab II berisi Pengembangan landasan teori yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari sub-bab (e) kerangka teoretik di BAB I PENDAHULUAN. Landasan teori yang berfungsi sebagai dasar konseptual dan akademik bagi

penelitian yang dilakukan. Pada bab ini, penulis menyajikan berbagai teori, konsep, definisi, serta hasil kajian ilmiah yang relevan dengan topik penelitian. Pembahasan diawali dengan penguraian konsep-konsep utama yang berkaitan langsung dengan variabel penelitian, baik variabel independen maupun variabel dependen. Setiap konsep dijelaskan secara sistematis berdasarkan pendapat para ahli dan sumber pustaka yang kredibel, sehingga memberikan pemahaman yang jelas mengenai istilah dan ruang lingkup penelitian. Pada bagian akhir Bab II, biasanya disusun kerangka pemikiran atau kerangka konseptual penelitian yang menggambarkan alur hubungan antarvariabel secara logis dan sistematis. Kerangka ini menjadi pedoman dalam perumusan hipotesis atau pertanyaan penelitian yang akan diuji pada bab selanjutnya.

Bab III memfokuskan pembahasan deskripsi data objek penelitian yang berkaitan dengan kedudukan hukum rumah tinggal penduduk perumahan Kurnia Djaja Alam di atas tanah Hak Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam. Pembahasan pada bab ini diawali dengan gambaran umum objek penelitian, yaitu kondisi wilayah Kota Batam sebagai kawasan yang seluruh tanahnya berada di bawah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam, serta karakteristik kawasan permukiman penduduk yang menjadi fokus penelitian. Selanjutnya, Bab III menguraikan kondisi faktual penguasaan dan pemanfaatan tanah serta rumah tinggal oleh penduduk, termasuk status alas hak, bentuk perizinan, dan praktik administrasi pertanahan yang berlaku di lapangan. Pada bagian akhir, bab ini menyajikan deskripsi peran Badan Pengusahaan Batam dan instansi terkait dalam pengelolaan tanah permukiman, beserta permasalahan yang muncul dalam praktik,

yang kemudian menjadi dasar bagi analisis yuridis dan penerapan teori kepastian hukum pada bab selanjutnya.

Bab IV merupakan inti dari penelitian ini, yang berisi pembahasan dan analisis yuridis, yang mengkaji data objek penelitian sebagaimana dipaparkan dalam Bab III dengan menggunakan ketentuan hukum positif dan teori kepastian hukum (Hans Kelsen). Pembahasan pada bab ini diawali dengan analisis mengenai kedudukan hukum Hak Pengelolaan tanah oleh Badan Pengusahaan Batam dalam sistem hukum agraria nasional, kemudian dilanjutkan dengan analisis status hukum rumah tinggal penduduk yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan, termasuk hubungan hukum antara Badan Pengusahaan Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan, penduduk sebagai subjek hukum, serta hak turunan atas tanah dan bangunan. Selanjutnya, Bab IV membahas tingkat kepastian hukum yang diperoleh penduduk, dengan menilai kejelasan norma, keabsahan hak, serta konsistensi penerapan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, guna menjawab rumusan masalah penelitian.

Bab V merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan dirumuskan berdasarkan hasil analisis pada Bab IV, yang secara sistematis menjawab rumusan masalah mengenai kedudukan hukum rumah tinggal penduduk di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam dan tingkat kepastian hukum yang diperoleh penduduk. Selanjutnya, saran disusun sebagai rekomendasi akademik dan praktis yang ditujukan kepada pemerintah, Badan Pengusahaan Batam, dan pihak terkait, khususnya dalam rangka perbaikan

kebijakan dan penataan hukum pertanahan guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi penduduk Kota Batam.



BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai kedudukan hukum para pihak, konsekuensi hukum yang timbul, serta mekanisme peralihan hak atas tanah pada Perumahan Kurnia Djaja Alam, dapat dipahami bahwa pemanfaatan tanah pada kawasan perumahan tersebut berlangsung dalam suatu struktur hubungan hukum yang bertingkat dan saling berkaitan antara satu pihak dengan pihak lainnya. Struktur hubungan hukum tersebut lahir karena tanah yang digunakan untuk pembangunan perumahan bukan merupakan tanah hak milik biasa, melainkan tanah yang berada di bawah Hak Pengelolaan (HPL) Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).

Dalam struktur penguasaan tanah tersebut, BP Batam berkedudukan sebagai pemegang HPL yang memperoleh pelimpahan sebagian kewenangan negara dalam bidang pertanahan untuk mengelola tanah di wilayah Batam. Kedudukan ini menempatkan BP Batam sebagai pihak yang memiliki kewenangan untuk merencanakan penggunaan tanah, mengatur peruntukan lahan, memberikan alokasi kepada pihak ketiga, serta melakukan pengawasan terhadap pemanfaatan tanah agar sesuai dengan tujuan pembangunan dan tata ruang wilayah.

Selanjutnya, *developer* berkedudukan sebagai pihak yang memperoleh hak turunan berupa Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah HPL BP Batam. Kedudukan *developer* dalam struktur hubungan hukum tersebut bersifat sebagai perantara antara BP Batam dengan masyarakat. *Developer* memperoleh hak untuk memanfaatkan tanah guna pembangunan perumahan melalui mekanisme alokasi lahan dan penerbitan HGB oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan hak

tersebut, *developer* memiliki kewenangan untuk membangun kawasan perumahan, memasarkan rumah kepada masyarakat, serta melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada konsumen.

Di sisi lain, pemilik rumah berkedudukan sebagai pemegang hak individual atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui mekanisme peralihan hak dari *developer*. Hak yang dimiliki pemilik rumah pada umumnya berbentuk HGB atas nama pribadi yang diterbitkan setelah proses pemecahan sertifikat dan balik nama dilakukan. Dengan diterbitkannya sertifikat HGB tersebut, pemilik rumah memperoleh kedudukan hukum yang sah untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah beserta bangunan rumah tinggalnya. Pemilik rumah juga memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah dan bangunan tersebut, seperti menjual, menghibahkan, mewariskan, atau menjadikannya sebagai objek jaminan hak tanggungan. Namun demikian, hak yang dimiliki pemilik rumah tetap memiliki keterbatasan karena HGB merupakan hak yang memiliki jangka waktu tertentu.

Konsekuensi hukum yang lahir dari hubungan hukum antara BP Batam, *developer*, dan pemilik rumah tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang berbeda bagi masing-masing pihak. BP Batam sebagai pemegang HPL berkewajiban mengelola tanah sesuai asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, dan asas penyelenggaraan pemerintahan yang baik. BP Batam juga bertanggung jawab memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan peruntukan dan tidak menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Sementara itu, *developer* berkewajiban melaksanakan pembangunan sesuai izin dan ketentuan yang berlaku,

memenuhi kewajiban administratif kepada BP Batam, serta menjamin terlaksananya peralihan hak kepada konsumen secara sah dan terdaftar. Di sisi lain, pemilik rumah memiliki kewajiban untuk memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya, membayar pajak dan kewajiban administratif lainnya, serta menjaga keberlakuan hak atas tanah melalui proses perpanjangan HGB. Apabila salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya dengan baik, maka dapat timbul konsekuensi hukum berupa sengketa pertanahan, ketidakpastian status hak, maupun kerugian bagi pihak lain.

B. Saran

Berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan mengenai kedudukan hukum para pihak, konsekuensi hukum, serta proses peralihan hak atas tanah pada Perumahan Kurnia Djaja Alam yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) BP Batam, maka terdapat beberapa saran yang dapat diberikan sebagai upaya untuk meningkatkan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta tertib administrasi pertanahan bagi para pihak yang terlibat.

Pertama, kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), disarankan agar lebih meningkatkan transparansi dan konsistensi dalam pelaksanaan pengelolaan tanah HPL, khususnya yang berkaitan dengan pengalokasian lahan, pengaturan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), serta prosedur perpanjangan dan pembaruan Hak Guna Bangunan (HGB). BP Batam perlu menciptakan sistem administrasi pertanahan yang lebih sederhana, jelas, dan mudah dipahami masyarakat agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik rumah.

Selain itu, BP Batam juga perlu memperkuat koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses penerbitan dan peralihan hak atas tanah agar masyarakat dapat memperoleh sertifikat secara cepat dan memiliki jaminan kepastian hukum atas rumah yang dimilikinya.

Kedua, kepada *developer* atau pengembang perumahan, disarankan agar melaksanakan seluruh kewajiban pembangunan dan administrasi pertanahan secara tertib dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. *Developer* harus memastikan bahwa status tanah yang digunakan untuk pembangunan perumahan telah memiliki dasar hukum yang jelas, termasuk HGB yang sah di atas tanah HPL BP Batam. Selain itu, *developer* juga perlu memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dengan menyelesaikan proses pemecahan sertifikat dan peralihan hak tepat waktu, sehingga masyarakat sebagai pembeli rumah tidak mengalami hambatan dalam memperoleh sertifikat atas nama sendiri. *Developer* juga harus meningkatkan keterbukaan informasi kepada konsumen mengenai status tanah HPL, jangka waktu HGB, serta kewajiban administratif yang melekat pada kepemilikan rumah di atas tanah HPL agar tidak menimbulkan kesalahpahaman di kemudian hari.

Ketiga, kepada masyarakat atau pemilik rumah, disarankan agar lebih memahami status hukum tanah dan bangunan yang dimilikinya, khususnya terkait karakteristik HGB di atas tanah HPL yang memiliki jangka waktu tertentu. Pemilik rumah perlu memastikan bahwa seluruh proses jual beli dilakukan melalui prosedur hukum yang sah, termasuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan

pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Selain itu, pemilik rumah juga harus memperhatikan kewajiban hukum seperti pembayaran pajak, pembayaran kewajiban administratif yang berlaku, serta melakukan perpanjangan atau pembaruan HGB sebelum masa berlakunya berakhir. Kesadaran hukum masyarakat sangat penting untuk menjaga keberlangsungan hak atas tanah dan menghindari potensi sengketa pertanahan di kemudian hari.

Keempat, kepada pemerintah dan pembentuk kebijakan di bidang pertanahan, disarankan untuk melakukan penyempurnaan regulasi terkait pengelolaan tanah HPL, khususnya di wilayah Batam, agar tercipta sinkronisasi antara kewenangan BP Batam dengan sistem pertanahan nasional yang dijalankan oleh BPN. Pengaturan yang lebih jelas mengenai hubungan hukum antara pemegang HPL, *developer*, dan pemilik rumah diperlukan untuk menghindari tumpang tindih kewenangan serta menciptakan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi masyarakat. Selain itu, perlu adanya pengaturan yang lebih rinci mengenai mekanisme perpanjangan HGB di atas tanah HPL agar masyarakat memiliki kepastian mengenai prosedur, biaya, dan jangka waktu pengurusannya.

Kelima, dalam perspektif kepastian hukum, perlu dilakukan penguatan sistem pelayanan administrasi pertanahan berbasis digital dan terpadu antara BP Batam dan BPN, sehingga seluruh proses alokasi lahan, penerbitan HGB, pemecahan sertifikat, hingga perpanjangan hak dapat dilakukan secara lebih efektif, transparan, dan akuntabel. Dengan adanya sistem yang terintegrasi, masyarakat akan lebih mudah memperoleh informasi mengenai status hukum tanah yang

dimilikinya, sekaligus meminimalisasi potensi sengketa atau penyalahgunaan kewenangan dalam pengelolaan tanah HPL.

Dengan adanya saran-saran tersebut, diharapkan pengelolaan dan pemanfaatan tanah HPL BP Batam untuk kepentingan perumahan dapat berjalan lebih tertib, memberikan kepastian hukum bagi masyarakat sebagai pemilik rumah, serta menciptakan hubungan hukum yang seimbang antara BP Batam, *developer*, dan pemilik rumah dalam sistem pertanahan di Kota Batam.



DAFTAR PUSTAKA

Undang Undang

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973

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

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan dan Pelabuhan Bebas Batam

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Alokasi Lahan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 6 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Pertanahan

Buku

Hengki Andora, *“Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah Konsep dan Dialektika dalam Sistem Hukum Indonesia”* (PT Raja Grifindo Persada: Depok, 2021)

Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021)

- Muhammad Bakri, "*Hak Menguasai Tanah oleh Negara,*" (Universitas Brawijaya Press: Malang, 2011), hlm. 7.
- Gede Atmadja, I Dewa dan Putu Budiarta, Nyoman, *Teori-teori hukum,* (Malang: Setara Press, 2018)
- Hajati, Sri dkk, (2020). *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan,* (Surabaya: Airlangga University Press , 2020)
- Ramadhani, Rahmat, *Buku ajar hukum pertanahan,* (Medan: umsu press, 2024)
- Santoso, Urip, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan. Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,* (Depok: Kencana, 2017)
- Sri Widiarty, Wiwik, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Publika Global Media, 2024)
- Yusuf, M, *Perlindungan Konsumen Terhadap Developer Dalam Jual Beli Rumah,* (Bogor: Guepedia, 2024), hlm. 87.
- Zein, Ramli, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA* (Jakarta: PT RinekaCipta, 1995)

Jurnal

- Anastasia, Sasikirana dkk, "Implikasi hukum agraria terhadap konflik pertanahan Indonesia," *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora,* Vol 4:2 (2024),
- Anugrah Bhakti, Rizki Tri, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem *Pre Project Selling* Di Kota Batam," *Jurnal Cahaya Keadilan,* Vol 7:1 (2019)
- Assyifarizi, Alfi dan Purwanto, Indra, "Analisis Kewenangan Pengelolaan Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah di Pulau Rempang," *Innovative: Journal Of Social Science Research,* Vol 3:5 (2023)
- Ayu Widayani, Dewa, "Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria," *to-ra,* Vol 1:3 (2015)

- Bahari, Syaiful, “Rekontruksi Pemaknaan Hak Menguasai Negara Menurut Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945,” *Justlaw: Journal Science and Theory of law*, Vol 2:01 (2025)
- Bahrudin, M. dkk, “Kepastian hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah Dalam Sengketa Terkait Putusan Hakim Terhadap Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan Pertanahan Nasional,” *CORPUS JURIS: JURNAL ILMU HUKUM*, Vol 2:1 (2026),
- Basuki Rahmat, Panca dkk, “Akibat Hukum Jual Beli Apartemen sistem *Pre project selling* yang tidak dibuat dalam akta Notaris,” *Jurnal Suara Hukum*, Vol 4:2 (2022)
- Bediona, Kornelis dkk, “Analisis Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M Hadjon Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hukuman Kebiri Terhadap Pelaku Kejahatan Seksual,” *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, Vol 2:1 (2024)
- Bintang Firdaus, Muhammad, “Dialektika Keadilan, Kepastian, Kemanfaatan Hukum dalam Perspektif Gustav Radbruch pada Hukum Indonesia,” *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik/ E-ISSN: 3031-8882*, Vol 3:1 (2025)
- Ciptono dkk, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan,” *PETITA*, Vol 1:2 (2019)
- Diane Zaini, Zulfi, “Implementasi pendekatan yuridis normatif dan pendekatan normatif sosiologis dalam penelitian ilmu hukum ,” *Pranata Hukum*, Vol 6:2 (2011)
- Dimas, Rionald, “Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum,” *PROSIDING SERINA*, Vol 1:1 (2021)
- Dwi Putra Gode, Septhian Lucky dkk, “Analisa Yuridis Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Yang Bisa Dijadikan Jaminan Utang,” *Unes Law Review*, Vol 5:4 (2023)
- Eka Putri, Viona Pramesty dan Paramasari, Alia Anggita, “Strategi Badan Pengusahaan Batam dalam Pengembangan Kawasan Industri Batam,” *JIMU: Jurnal Ilmiah Multidisipliner*, Vol 4:1 (2025).

- Erikson, Bottor & Handayani, Pristika “Dualism of Land Management Authority between BP Batam and the Batam Municipal Government: Its Impact on Building Use Right Certificates. *Journal of Judicial Review*, Vol 27:2 (2025),
- F. Aritenang, Adiwan, “Special economic zone at the crossroads: The case of Batam,” *Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik*, Vol 21:2 (2017), hlm. 135.
- Franciska, Wira, “Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan Terhadap Objek Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan,” *Aksara: Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal*, Vol 8:3 (2022)
- Gede Remaja, Nyoman, “Makna hukum dan kepastian hukum,” *Kertha Widya*, Vol 2:1 (2014)
- Hadi, Mulyo dkk, “Juridic Analysis Of An Old Village Overland Management Right (HPL) BP Batam (Research Study At Directorate Of The Batam Corporation Management Agency),” *LITERACY: International Scientific Journals of Social, Education, Humanities*, Vol 2:3 (2023)
- Hadiyati, Nur, “Memahami Problematika Hak Pengelolaan Tanah Kota Batam Dalam Rangka Penetapan Batam Sebagai Kawasan Ekonomi Khusus,” *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol 2:1 (2019)
- Hasan, Umar dkk, “Eksistensi Hak Ulayat Dalam Masyarakat Hukum Adat,” *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, Vol 4:2 (2020)
- Hasbi Ismail, Nurokhim. “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Sertifikat Hgb Yang Sudah Habis Masa Berlakunya (STUDI KASUS NOMOR 499/PDT. G/2011/PN. JKT. PST),” *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, Vol 10:2 (2018)
- Hermawan, Deni dkk, “Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pakai Barang Milik Negara,” *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, Vol 2:2 (2025)
- Hidayatullah, Fras Gandhi dan Fatmawati, Nynda, “Kepemilikan Apartemen (HGB) Hak Guna Bangunan yang dibangun di Atas (SHM) Sertifikat Hak Milik Pihak Ketiga,” *CERMIN: Jurnal Penelitian*, Vol 8:2 (2024),

- Islami, Nurul Tahta dkk, "Kepemilikan Individu dalam Kepemilikan Kolektif: Studi tentang Penguasaan Tanah Ulayat di Nagari Limo Kaum Kabupaten Tanah Datar," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, Vol 4:2 (2024)
- Kahfian, Ressay dkk, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Prioritas atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Terkait ditolaknya Perpanjangan HGB," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, Vol 11:11 (2025)
- Kartika Jaya Utama, I Wayan, "Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa," *Kertha Wicaksana*, Vol 12:2 (2018),
- Kurniawan, Al Amin dkk, "*Justice Collaborator* Dalam Perspektif Kepastian Hukum di Indonesia," *Ekasakti Jurnal Penelitian dan Pengabdian*, Vol 5:1 (2024)
- Lofi, R. Mustar, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Lahan Gambut Pasca Terbitnya Inpres Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Pippib Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA," *Private Law*, 5:2 (2025)
- Lubis, Fauziah dkk, "Kajian asas-asas *equality before the law* dalam praktik peradilan perdata," *Innovative: Journal Of Social Science Research*, Vol 5:3 (2025)
- Luthvansyach, Achmad dan Hidayatulloh, Achmad, "Penguasaan hak atas tanah hukum agraria," *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, Vol 3:1 (2025)
- Meylin Kurniasari, Stefany dkk, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Tindakan Sewenang-Wenang *Developer* Perumahan," *UNES Law Review*, Vol 7:1 (2024)
- Muhtadi, "Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia," *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 5:3 (2011)
- Nashwa Aulia, Keysha dkk, "Kepastian hukum dan keadilan hukum dalam pandangan ilmu komunikasi," *Journal Sains Student Research*, Vol 2:1 (2024)

- Nasrudin dkk, "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan Lahan Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Kantor Pertanahan Kota Batam)," *Zona Hukum: Jurnal Hukum*, Vol 14:2 (2020)
- Nur, Zulfahmi, "Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibi)," *Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat*, Vol 6:2 (2023)
- Nurwati dan Husna, Lenny, "Efektivitas Hukum Pelayanan Pemberian Alokasi Lahan Oleh Bp Batam Pasca Pengabungan Jabatan Antara Kepala Bp Batam Dan Walikota Batam," *Journal Equitable*, Vol 10:1 (2025)
- Marulak Pardede, "Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Peruntukannya.," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol 19:4 (2019)
- Pitriani, Winda dkk, "*Onrechtmatige Overheidsdaad* Badan Pengusahaan Batam Dalam Pembatalan Pengalokasian Lahan di Kota Batam: Studi Kasus Putusan Nomor 17/G/2020/PTUN. TPI," *UNES Law Review*, Vol 8:1 (2025)
- Putri Aimee, Iftina Cahyanda dkk, "Keadilan Substantif dalam Putusan Kasus Korupsi Harvey Moeis: Analisis Teori Hukum Gustav Radbruch," *Bookchapter Hukum Dan Politik Dalam Berbagai Perspektif*, Vol 5:1 (2026)
- Putri Paramadani, Salsabila dkk, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Bukan Hunian (*Non-Hunian*) Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol 4:1 (2020)
- Resa , Muhammad dkk, "Tinjauan Hukum Agraria dalam Implementasi Surat Hak Guna Bangunan di Batam Kepulauan Riau," *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, Vol 1:2 (2024)
- Rokilah, "Dinamika Negara Hukum Indonesia: Antara *Rechtsstaat* dan *Rule Of Law*," *Nurani Hukum*, Vol 2:1 (2020)

- Rosyadi, Khoirul, "Kewenangan Badan Pengusahaan Batam Pada Pengelolaan Lahan Di Pulau Batam, Pulau Rempang Dan Pulau Galang," *Journal of Law and Policy Transformation*, Vol:1 (2016)
- Rustandi, Dira Azelia dkk, "Tinjauan Yuridis Kewenangan Pemerintah Kota dan Badan Pengusahaan Batam terhadap Pengelolaan Tanah Kota Batam Dikaitkan dengan Pemberian Hak Milik di Atas Hak Pengelolaan," Vol 2:10 (2024)
- Sandra Dewi, Atika dkk, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Baku Perumahan: Tinjauan *Strict Liability* dan Klausula Eksonerasi," *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)*, Vol 8:2 (2025)
- Sari, Indah, "Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol 9:1 (2017)
- Sari, Ni Luh Ariningsih, "Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (uupa) dan konstitusi," *Jurnal Ganec Swara*, Vol 15:1 (2021)
- Sihaloho, Antonius Ade Yunus, "Sertifikasi Tanah Sebagai Instrumen Perlindungan Hukum dan Jaminan Investasi untuk Mendukung Kegiatan Ekonomi Pengguna Aset Tanah," *JEBIMAN: Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, Vol 3:5 (2025)
- Siregar, Mahvira, "Tinjauan Yuridis Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Batam Atas Tanah Hasil Reklamasi (Studi Pada Hpl Yang Dikelola Pemerintah Kota Batam)," *Premise Law Journal*, Vol 3 (2013)
- Sitorus, Hizkia dkk, "Analisis Yuridis terhadap Prinsip Kejelasan dan Kepastian Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan: Studi Kasus Uu No. 12 Tahun 2011," *Civics Education and Social Science Journal (CESSJ)*, Vol 6:2 (2024)
- Suwitra, I Made, "Penguasaan Hak Atas Tanah Dan Masalahnya *Land Possession Rights And Its Affair*," *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan*.
- Syafrida dan Hartati, Ralang, "Mewujudkan Perlindungan Hukum Dan Jaminan Kepastian Hak Konsumen Muslim Terhadap Produk Halal (Suatu Kajian Ajaran Gustav Radbruch)," *Jurnal Hukum Replik*, Vol 7:1 (2020)

- Syarief, Elza dan Prayogo, Agung, “Analisis Yuridis Hak *Erfpacht Verponding* Hak Pengelolaan Lahan Kota Batam,” *Journal of Law and Policy Transformation*, Vol 3:1 (2018)
- Syuzairi, Muhammad dkk, “*Evaluation of accountability in the performance report of the batam free trade and free port authority (bp Batam).*” *Journal of Ecohumanism*, Vol 3:3 (2024)
- Tandori dan Supriyanto, V. Hari, “Kontradiksi Hak Komunal dan Hak Ulayat dalam Hukum Pertanahan Indonesia: Tinjauan Yurisprudensi dan Regulasi Indonesia,” *Tunas Agraria*, Vol 8:3 (2025)
- Tanzil Aziz Rahimallah, Muhammad, “Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) Dan Kaitannya Dengan *Good Governance* (GG),” *Lex Administratum*, Vol 2:1 (2022)
- Virgonia, Vanessa dkk, “Hak Menguasai dari Desa Atas Tanah, Hak-Hak Individual Atas Tanah, Konversi Hak Atas Tanah Swapraja,” *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol 1:6 (2020)
- Wahyuni, Ridha dkk, “Menyoal Kepastian Hak Atas Tanah Masyarakat Melayu Asli: Kawasan Pesisir Kepulauan Rempang, Batam Berdasarkan Konsepsi Hukum Agraria Nasional,” *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Vol 9:1 (2023)
- Wardhani, Sang Ayu dkk, “Proses Peralihan Tanah Yang dikuasai Negara Untuk Dijadikan Hak Guna Bangunan Di Kantor Atr/Bpn Kota Denpasar,” *Kerta Dyatmika*, Vol 21:1 (2024)
- Widjaja, Gunawan, “Ketidakpastian Hukum dan Regulasi Tumpang Tindih: Implikasi Terhadap Penegakan Hukum dan Pertumbuhan Investasi di Indonesia,” *Jurnal Salome: Multidisipliner Keilmuan*, Vol 3:4 (2025)
- Yamin, Muhammad dan Zaidar, “Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan.” *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol 13:2 (2018)
- Yusuf, Maulana Syekh dkk, “Eksistensi Hak Pengelolaan (Hpl) dan Kewenangan Pelaksanaannya oleh Pemerintah Daerah,” *Jurnal Education and Development*, Vol 8:3 (2020)

Zaenuddin, Muhammad, “Strategi kebijakan pembangunan di Kota Batam,” *Elastisitas: Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Vol 5:1 (2023).

Website Internet

“Aesia,” <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/hak-guna-bangunan-hgb-sering-dipakai-tapi-masih-banyak-yang-salah-paham-173.html>, akses 20 Mei 2026.

“Batamnews,” https://www.batamnews.co.id/berita-117183-memahami-uwt-dan-pbb-di-batam-dua-kewajiban-yang-harus-dipenuhi-warga.html#google_vignette, diakses 20 Mei 2026.

“bpsk-sumedang,” <https://bpsk-sumedang.com/2025/10/02/hukum-bagi-pengembang-perumahan-yang-wanprestasi/>, diakses 20 Mei 2026.

“Kantor Pertanahan Kota batam,” <https://kot-batam.atrbpn.go.id/infografis/alur-perpanjangan-sertipikat-tanah>, diakses 21 Mei 2026.

LYTONET travel & kuliner “Menyusuri Komplek Perumahan KDA Kurnia Djaja ALam”, <https://youtu.be/X5aOQUBFHZU?si=nmwApfvzxDMGAa8K>, diakses 12 Mei 2026.

“Portal *Land Management System* BP BATAM,” <https://lms.bpbatam.go.id/portal/layanan/layanan-perizinan/detail/pengalokasian-lahan201113143505?tab=standar-waktu>, akses 4 Mei 2026.

“rumah123,” <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-129575-aturan-jual-beli-rumah-id.html>, diakses 21 Mei 2026.