



ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SURAT KEPUTUSAN ALOKASI LAHAN BARU OLEH BP BATAM BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 6/G/2017/PTUN-TPI

Nadia Salsabilla Mareta Modjo, David Tan

Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia

Abstrak

Artikel ini bermuatan tentang bagaimana wewenang Badan Pengusahaan Batam dalam mengelola lahan yang berada di Pulau Batam. Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007, hak pengelolaan atas tanah merupakan kewenangan Otorita Batam dan hak pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam beralih kepada BP Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, saat ini hak pengelolaan Kota Batam dimiliki oleh BP Batam. Oleh karena itu setiap pengguna lahan harus mendapatkan izin penggunaan lahan yang telah disetujui oleh BP Batam dan telah melalui semua persyaratan yang diberikan oleh BP untuk menggunakan lahan. Selain dari pada itu pengguna lahan harus mematuhi aturan yang telah diatur dalam Peraturan Kepala BP Batam yang disebut pula Perka BP Batam dalam pengelolaan lahan. Ketika seseorang yang sudah diberikan wewenang untuk mengelola suatu tanah dan tidak mematuhi aturan yang ada maka BP Batam berhak untuk memberikan surat peringatan maupun pembatalan alokasi lahan.

Kata Kunci: Alokasi Lahan, BP Batam, Batam, Hak Pengelolaan

PENDAHULUAN

Secara geografis Pulau Batam berada pada jalur lalu lintas perdagangan internasional selat malaka yang merupakan jalur perdagangan internasional yang terpadat setelah Selat Dover di Inggris. Lokasi Pulau Batam yang juga sangat strategis dekat dengan Singapura maka Batam yang merupakan pulau kecil yang diharapkan bisa menjadi lokomotif pembangunan nasional dan pusat pembangunan Kawasan industri berteknologi tinggi, oleh karena itu presiden Indonesia ketiga yaitu BJ Habibie yang pada saat itu juga menjabat sebagai Kepala Otorita Batam yang ke-tiga memberikan gagasan konsep Bareleng (Batam Rempang Galang) yang dihubungkan dengan 6 jembatan agar luasnya lebih besar dari Singapura dan diharapkan bisa bersaing dengan Singapura. Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) merupakan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas yang memiliki tugas pokok dan juga kewenangan untuk melakukan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan pada Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang dibentuk atas dasar Peraturan Pemerintah nomor 46 tahun 2007 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 5 tahun 2011 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Pengelolaan lahan dalam konteks ini memiliki arti bahwa suatu rangkaian kegiatan yang meliputi perencanaan, pengalokasian, pengawasan, dan evaluasi suatu lahan. Hak Pengelolaan yang merupakan hak untuk menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya dan dalam hal ini pemegangnya merupakan

Badan Pengusahaan Batam². Oleh karena itu Badan Pengusahaan Batam sebagai suatu badan yang ditunjuk untuk melakukan alokasi lahan atau penyerahan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan (BP) Batam kepada pengguna lahan untuk dipergunakan sesuai peruntukan yang telah ditentukan. Dalam hal ini BP Batam melakukan tugas pengelolaan pengembangan maupun pembangunan di Pulau Batam dan melihat acuan pada Peraturan Kepala Keputusan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Perka BP Batam), sehingga segala keputusan yang akan dilakukan akan merujuk pada Perka BP Batam.

Badan Hukum, Perorangan, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial yang mengajukan permohonan lahan disebut juga pemohon alokasi lahan³. Berdasarkan

penjelasan diatas setiap pemohon alokasi lahan harus patuh dan tunduk akan Perka BP Batam tentang sistematis mengajukan permohonan alokasi lahan dan memenuhi setiap persyaratan yang telah ditetapkan. Apabila pemohon alokasi lahan tidak melakukan prosedur permohonan alokasi lahan yang telah ditetapkan maka BP Batam berhak untuk tidak memberikan izin alokasi lahan ataupun mencabut izin yang telah diberikan apabila terbukti melakukan pelanggaran atau tidak melakukan kewajiban sesuai dengan aturan yang ada.

METODE PENELITIAN

Sebuah penelitian harus menggunakan data yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan eksistensinya, data harus berupa bukti fisik yang nyata dan tidak direayasa

² Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020, Pasal 1 butir 1 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan.

³ Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020, Pasal 1 butir 7 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan.

agar hasil penelitian jelas dan tidak ada kesalahpahaman karna data yang tidak sesuai di lapangan. Pada Artikel ini penulis menggunakan penelitian kualitatif dan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang diperoleh tidak menggunakan Analisa statistik atau tidak memerlukan penelitian yang menggunakan hitungan sebagai datanya. **Penelitian kualitatif menggunakan analisis sebagai dasar penelitiannya dan hasil dari temuan bersikap deskriptif.** Tujuan dari penelitian ini untuk menjelaskan suatu fenomena secara mendalam yang menunjukkan pentingnya setiap detail data yang diteliti. Dalam hal ini penelitian artikel ini akan mengupas secara dalam tentang Surat Keputusan Nomor 230 Tahun 2016 tentang Pembatalan Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah yang menjadi objek segketa dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 6/G/2017/PTUN-TPI. Untuk mengumpulkan data dalam Artikel kali ini penulis melakukan beberapa cara diantaranya yaitu:

1. Teknik Wawancara

Penulis melakukan proses wawancara langsung dengan staff Hak atas Lahan BP Batam Anna Yuliana dan Direktur Lalu Lintas Barang dan Investasi BP Batam Deny Tondano.

2. Teknik Observasi

Observasi merupakan Teknik pengumpulan data yang dimana peneliti melakukan pengamatan secara langsung kepada objek penelitian untuk melihat dari dekat dalam hal ini observasi dilakukan langsung di kantor BP Batam dengan melihat langsung hasil putusan atas objek gugatan dan juga melihat langsung bagaimana aturan yang tertera

dalam Perka dan juga arsip-arsip lainnya yang digunakan sebagai dasar hukum atas persengketaan yang terjadi dan bisa dilihat langsung melalui arsip berkas lahan.

Objek penelitian merupakan suatu hal yang dijadikan sebagai pokok pembicaraan serta dituangkan dalam tulisan yang menjadi sasaran penelitian, dalam penelitian ini objek penelitiannya merupakan Sumber data utama yang digunakan dalam penelitian yuridis sosiologis adalah jenis data primer dan sebagai pendukung digunakan jenis data sekunder.⁴

a. **Data primer** adalah data utama yang dapat digambarkan sebagai jenis data yang diperoleh langsung dari peneliti atau responden atau informan.⁵ Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data primer melalui wawancara langsung dengan staff Biro Hukum Badan Pengusahaan Batam Putra, staff Hak Atas Lahan Badan Pengusahaan Batam Anna Yuliana dan Direktur Lalu Lintas Barang dan Investasi Badan Pengusahaan Batam Deny Tondano.

b. **Data sekunder** yakni data tertulis yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, Peraturan Daerah, buku-buku literatur, karya-karya ilmiah serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.⁶ Peraturan yang menjadi data tertulis sebagai dasar dari artikel ini meliputi Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Batam, Perjanjian Penggunaan Lahan, dan beberapa jurnal hukum terkait dengan permasalahan yang dihadapi

⁴ Indriyana Uli and Lizawati Lizawati, "Teknik Observasi Lingkungan Berbasis Kearifan Lokal Dalam Meningkatkan Kemampuan Berpikir Kritis," *SeBaSa* 2, no. 2 (2019): 109-130.

⁵ Adiyanta, "Hukum Dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey Sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris."

⁶ Adiyanta.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peraturan Pengalokasian Lahan di Pulau Batam

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Tanah merupakan bagian atas permukaan Bumi. Menurut pendapat Van Dijk, berdasarkan UU No 5 Tahun 1960 Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat kita berpijak dan Tanah merupakan unsur penting yang membuat Indonesia menjadi suatu negara yang kaya karna tanah Indonesia sangatlah subur, tanah yang subur menghasilkan pangan yang berlimpah bagi masyarakat Indonesia, cuaca yang tropis juga membuat tanah Indonesia seolah-olah tidak pernah berhenti menyediakan pangan yang berlimpah untuk masyarakat Indonesia. Pandangan seperti itu yang kemudian melahirkan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Sumber daya alam terutama tanah berhak dikuasai oleh Negara dan wajib digunakan semaksimal mungkin untuk kemakmuran masyarakat, negara memiliki hak untuk mengelola lahan yang selanjutnya akan di distribusikan kepada masyarakat, hak pengelolaan tersebut disebut juga HPL. Dalam mata Hukum, Hak Pengelolaan merupakan bentuk hak legalitas yang sah. Hak Pengelolaan dapat diberikan oleh negara sebagai hak untuk menguasai sebagian kewenangan dari tanah tersebut kepada pemegang Hak Pengelolaan. Negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sebutan Hak Atas Tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, atau memberikannya dengan Hak

Pengelolaan.⁷ Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Pada prinsipnya, tujuan pemakaian tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan yaitu untuk diusahakan dan untuk membangun sesuatu. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) mengenal beberapa hak atas tanah yang antara lain meliputi: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Dalam perkembangan hukum tanah nasional dikenal pula Hak Pengelolaan. Jika melihat pengaturan yang ada di dalam UUPA, tidak ada ketentuan yang secara eksplisit menyebutkan "Hak Pengelolaan" sebagai salah satu hak atas tanah. UUPA hanya menyebut istilah "pengelolaan" dalam Penjelasan Umum II angka 2 UUPA. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atau disebut pula BP Batam merupakan Lembaga dari pemerintahan pusat yang terbentuk atas dasar Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2007 yang diberikan kewenangan untuk melakukan pengelolaan, pembangunan dan pengembangan berdasarkan fungsi dari Kawasan yang telah di tentukan. Pada awalnya BP Batam berdiri dengan nama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau dikenal pula dengan Otorita Batam.⁸ Secara geografis Pulau Batam dianggap sebagai lokasi yang sangat strategis karena Pulau Batam terletak di jalur lalu lintas perdagangan internasional tersibuk kedua di dunia, semetara posisi pertama ditempati oleh Selat Dover Inggris. Posisi Pulau Batam juga sangat dekat dengan Negara *Singapore*, jarak tempuh antar

⁷ Soekanto. Soerjono, 1982, Suatu tinjauan sosiologis hukum terhadap masalah-masalah social, Bandung, Alumni hlm 8

⁸ Dahlan, ahmad, dkk, 2014, Nong Isa, Tonggak Awal Pemerintahan Kota Batam, Batam, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Batam, hal. 47.

Pulau Batam dengan *Singapore* hanya 45 menit melalui jalur laut. Hal ini membuat Pulau Batam memiliki akses yang sangat mudah ke negara tetangga yang membuat Pulau Batam membutuhkan pemantauan oleh Lembaga atau instansi secara khusus untuk menghindari adanya kegiatan ekspor impor ilegal maupun membludaknya kepemilikan lahan oleh orang asing yang sangat mungkin terjadi mengingat jarak yang sangat tipis antara Pulau Batam dengan negara *Singapore*. Kepulauan Riau memiliki 329 rangkaian pulau dan Pulau Batam dikategorikan sebagai pulau terbesar dengan luas 415km². Pembangunan kota Batam diawali dengan sebuah impian untuk mengubah Batam yang merupakan pulau kecil penuh potensi ini menjadi surga lokomotif pembangunan Nasional dan diharapkan bisa menjadi pusat dari pembangunan Kawasan industri yang berteknologi tinggi oleh Presiden ketiga Indonesia yaitu Baharudin Jusuf Habibie, salah satu upaya yang dilakukan yaitu menggabungkan Pulau Batam Rempang dan Galang dengan 6 Jembatan agar luasnya menjadi 715 km² dan dapat dikalkulasikan lebih besar 13% dari *Singapore*. Penggabungan 3 pulau ini diharapkan agar Pulau Batam dapat bersaing dengan *Singapore*.⁹ Hak Pengelolaan Lahan (HPL) merupakan Hak Penguasaan atas tanah negara yang memberikan kewajiban pemegangnya mempergunakan tanah sesuai peruntukannya dan pemegang hak dapat memberi ijin kepada pihak lain untuk mempergunakan dan memanfaatkan tanah yang setiap waktu dapat dicabut.¹⁰ Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat diberi kuasa

kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar tidak diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. HPL dapat disejajarkan dengan Hak Milik hanya saja subjek pemegang haknya yang berbeda.¹¹ Pemerintah Indonesia sebagai upaya untuk memacu perkembangan di wilayah Nusantara dari semua aspek kehidupan, khususnya di bidang ekonomi dalam rangka persiapan tinggal landas pada Pelita VI (program Pemerintah saat itu), maka pemerintah mengembangkan Pulau Batam menjadi Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OBDIPB). Guna pemantapan pengembangan sebagaimana fungsi Pulau Batam tersebut menjadi daerah industri dan perdagangan, perkapalan, pergudangan dan basis logistik serta pariwisata. Keberadaan otorita Batam dengan Keputusan Presiden No. 41 tahun 1973 telah berubah menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam (BP Batam) dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, dimana didalam ketentuan peralihan dinyatakan bahwa pasal 3 menyatakan bahwa:

1. Semua aset otorita Pengembangan Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kecuali aset yang telah diserahkan kepada pemerintahan Kota Batam sesuai dengan Peraturan perundang-undangan.

⁹ David Tan, 2021, "A Brave New Frontier in the Dichotomous Indonesian Labour Law: Gig Economy, Platform Paradox and Workers Without Employers." *Mimbar Hukum*, Vol. 33, no. 1, hal. 1-38.

¹⁰ Parlindungan. A.P., 1998, *Hukum agrarian beberapa pemikiran dan gagasan*, Medan: USU press, hal. 37.

¹¹ Hutagalung, Arie Sukanti dan Oloan Sitorus, 2005, *Tebaran pemikiran seputar masalah hukum tanah*, Jakarta, LPHI, hal. 107.

2. Pegawai pada Otorita pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi Pegawai pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Sebagai pemegang Hak Pengelolaan Otorita Batam memiliki kewenangan yang sangat luas atas tanah-tanah di Pulau Batam dan sekitarnya, mulai dari merencanakan peruntukan, penggunaan, menyerahkan bagian-bagian tanah kepada pihak lain termasuk memungut uang wajib tahunan (UWTO) atas tanah yang diserahkan penggunaannya kepada pihak lain tersebut. Hak Pengelolaan tersebut diberikan kepada Otorita Batam untuk jangka waktu selama dipergunakan dan berlaku terhitung sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Batam.¹² Artinya Otorita Batam diwajibkan oleh peraturan perundangan untuk mendaftarkan Hak Pengelolaannya supaya menjadi berlaku, sebelum didaftarkan maka belum berlaku, belum berkekuatan hukum. Dengan perkataan lain, pendaftaran merupakan syarat yang wajib dipenuhi Otorita Batam agar Hak Pengelolaannya berlaku. sehubungan dengan telah dialihkan keseluruhan kewenangan dan juga aset dari Otorita Batam kepada Badan Pengusahaan Batam maka dalam pernyataan resmi dapat dikatakan bahwa Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam memiliki tugas dan kewenangan untuk melaksanakan pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Batam yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun

2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai yang diberikan oleh negara yang mana kewenangan pelaksanaannya sehubungan dengan hal tersebut dilimpahkan kepada Badan Pengusahaan Batam dan diatas Hak Pengelolaan tersebut dapat diterbitkannya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Pemohon merupakan orang atau badan hukum yang ketentuan pembangunannya telah sah dimata hokum yang akan mengajukan permohonan penggunaan lahan kepada BP Batam, setelah pemohon mendapat izin untuk menggunakan lahan maka sebutannya pun berubah mejadi pengguna lahan.¹³ Pengguna Lahan adalah pihak yang telah memenuhi syarat dan telah mendapat persetujuan dari BP Batam untuk menggunakan lahan dan telah menandatangani Perjanjian Penggunaan Lahan. Khusus untuk alokasi lahan yang tergolong besar/luas, maka penandatanganan Perjanjian Penggunaan Lahannya dilakukan di hadapan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang.¹⁴ Kesepakatan tertulis antara Badan Pengusahaan Batam dengan pengguna lahan yang merupakan satu kesatuan dari syarat umum penggunaan lahan dan berisi tentang aturan jangka waktu penggunaan lahan, serta hak kewajiban kedua belah pihak dalam penggunaan lahan disebut juga dengan Perjanjian Penggunaan Lahan. Ketika masa berlaku penggunaan lahan telah habis maka pengguna lahan dapat mengajukan permohonan untuk perpanjangan hak atas tanah yang pengajuannya harus dimohonkan sebelum jangka waktu berlakunya habis,

¹² David Tan, 2017, "Analytical Approach to the Implementation of Mortgage Law on Flat Owned by Foreigner in Indonesia and Singapore." *Journal of Judicial Review*, Vol. XIX, no. 2, hal. 16-45.

¹³ Junimart Girsang, Rufinus Hotmaulana Hutaauruk, David Tan dan Eva Dian Sari, 2021, "Analisis Yuridis Mengenai Pemberlakuan Surat Keterangan Asal

(SKA) di Indonesia." *Jurnal Komunitas Yustisia*, Vol. 3, no. 3, hal. 230-243.

¹⁴ David Tan, 2020, "Cyber Notaries from a Contemporary Legal Perspective: A Paradox in International Laws and the Marginal Compromises to Find Equilibrium." *Indonesian Law Review*, Vol. 10, no. 2, hal. 113-135.

perpanjangan hak ini tidak mengubah syarat-syarat dalam pemberian persetujuan penggunaan lahan selama peraturan kepala BP Batam yang mengatur tentang hal terkait masih sama dengan yang sebelumnya. Setelah persetujuan pengalokasian lahan untuk digunakan oleh pengguna lahan, terhitung sejak ditandatangani PPL atau Perjanjian Penggunaan Lahan maka segala pajak beban dan biaya lain atas penggunaan lahan sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan pengguna lahan dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengguna lahan.¹⁵ Lahan yang menjadi bagian bagian tertentu dari Hak Pengelolaan yang kemudian digunakan oleh pengguna lahan akan diuraikan dalam luas, peruntukan, letak lokasi, titik koordinat dan batasannya dalam Perjanjian Penggunaan Lahan dan tercantum pula dalam Gambar Penetapan Lokasi yang menjadi salah satu lampiran dalam perjanjian. Pengguna lahan wajib menggunakan lahan yang telah dialokasikan sesuai dengan permohonan yang diajukan dan tertera dalam perjanjian, faktur uwto dan juga dalam Gambar Penetapan Lokasi. Pengguna lahan memiliki kewajiban untuk memelihara tanda tanda batas lahan yang digunakan dan menggunakan bidang tanah secara maksimal dan harus melakukan pembangunan di atas lahan tersebut sesuai dengan peruntukannya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Tanah merupakan bagian atas permukaan Bumi. Menurut pendapat Van Dijk, berdasarkan UU No 5 Tahun 1960 Tanahl memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat kita berpijak dan Tanah merupakan unsur penting yang membuat Indonesia menjadi suatu

negara yang kaya karna tanah Indonesia sangatlah subur, tanah yang subur menghasilkan pangan yang berlimpah bagi masyarakat Indonesia, cuaca yang tropis juga membuat tanah Indonesia seolah-olah tidak pernah berhenti menyediakan pangan yang berlimpah untuk masyarakat Indonesia. Pandangan seperti itu yang kemudian melahirkan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Sumber daya alam terutama tanah berhak dikuasai oleh Negara dan wajib digunakan semaksimal mungkin untuk kemakmuran masyarakat, negara memiliki hak untuk mengelola lahan yang selanjutnya akan di distribusikan kepada masyarakat, hak pengelolaan tersebut disebut juga HPL. Dalam mata Hukum, Hak Pengelolaan merupakan bentuk hak legalitas yang sah. Hak Pengelolaan dapat diberikan oleh negara sebagai hak untuk menguasai sebagian kewenangan dari tanah tersebut kepada pemegang Hak Pengelolaan. Negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sebutan Hak Atas Tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, atau memberikannya dengan Hak Pengelolaan.¹⁶ Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Pada prinsipnya, tujuan pemakaian tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan yaitu untuk diusahakan dan untuk membangun sesuatu. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) mengenal beberapa hak atas tanah yang antara lain meliputi: Hak

¹⁵ David Tan dan Lu Sudirman, 2020, "Final Income Tax: A Classic Contemporary Concept to Increase Voluntary Tax Compliance among Legal Professions

in Indonesia." *Journal of Indonesian Legal Studies*, Vol. 5, no. 1, hal. 125-170.

¹⁶ Soekanto. Soerjono, *op. cit.*, hal. 8.

Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Dalam perkembangan hukum tanah nasional dikenal pula Hak Pengelolaan. Jika melihat pengaturan yang ada di dalam UUPA, tidak ada ketentuan yang secara eksplisit menyebutkan "Hak Pengelolaan" sebagai salah satu hak atas tanah. UUPA hanya menyebut istilah "pengelolaan" dalam Penjelasan Umum II angka 2 UUPA. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atau disebut pula BP Batam merupakan Lembaga dari pemerintahan pusat yang terbentuk atas dasar Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2007 yang diberikan kewenangan untuk melakukan pengelolaan, pembangunan dan pengembangan berdasarkan fungsi dari Kawasan yang telah di tentukan. Pada awalnya BP Batam berdiri dengan nama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau dikenal pula dengan Otorita Batam.¹⁷ Secara geografis Pulau Batam dianggap sebagai lokasi yang sangat strategis karena Pulau Batam terletak di jalur lalu lintas perdagangan internasional tersibuk kedua di dunia, semetara posisi pertama ditempati oleh Selat Dover Inggris. Posisi Pulau Batam juga sangat dekat dengan Negara *Singapore*, jarak tempuh antar Pulau Batam dengan *Singapore* hanya 45 menit melalui jalur laut. Hal ini membuat Pulau Batam memiliki akses yang sangat mudah ke negara tetangga yang membuat Pulau Batam membutuhkan pemantauan oleh Lembaga atau instansi secara khusus untuk menghindari adanya kegiatan ekspor impor ilegal maupun membludaknya kepemilikan lahan oleh orang asing yang sangat mungkin terjadi mengingat jarak yang sangat tipis antara Pulau Batam dengan negara *Singapore*. Kepulauan Riau memiliki 329 rangkaian pulau dan Pulau

Batam dikategorikan sebagai pulau terbesar dengan luas 415km². Pembangunan kota Batam diawali dengan sebuah impian untuk mengubah Batam yang merupakan pulau kecil penuh potensi ini menjadi surga lokomotif pembangunan Nasional dan diharapkan bisa menjadi pusat dari pembangunan Kawasan industri yang berteknologi tinggi oleh Presiden ketiga Indonesia yaitu Baharudin Jusuf Habibie, salah satu upaya yang dilakukan yaitu menggabungkan Pulau Batam Rempang dan Galang dengan 6 Jembatan agar luasnya menjadi 715 km² dan dapat dikalkulasikan lebih besar 13% dari *Singapore*. Penggabungan 3 pulau ini diharapkan agar Pulau Batam dapat bersaing dengan *Singapore*. Hak Pengelolaan Lahan (HPL) merupakan Hak Penguasaan atas tanah negara yang memberikan kewajiban pemegangnya mempergunakan tanah sesuai peruntukannya dan pemegang hak dapat memberi ijin kepada pihak lain untuk mempergunakan dan memanfaatkan tanah yang setiap waktu dapat dicabut.¹⁸ Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat diberi kuasa kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar tidak diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. HPL dapat disejajarkan dengan Hak Milik hanya saja subjek pemegang haknya yang berbeda.¹⁹ Pemerintah Indonesia sebagai upaya untuk memacu perkembangan di wilayah Nusantara dari semua aspek kehidupan, khususnya di bidang ekonomi dalam rangka persiapan tinggal landas pada Pelita VI (program Pemerintah saat itu), maka pemerintah mengembangkan Pulau Batam

¹⁷ Dahlan, ahmad, et. al., *op. cit.*, hal. 47

¹⁸ Parlindungan. A.P, *op. cit.*, hal. 37

¹⁹ Hutagalung, Arie Sukanti dan Oloan Sitorus, *op. cit.*, hal. 107

menjadi Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OBDIPB).²⁰ Guna pemantapan pengembangan sebagaimana fungsi Pulau Batam tersebut menjadi daerah industri dan perdagangan, perkapalan, pergudangan dan basis logistik serta pariwisata. Keberadaan otorita Batam dengan Keputusan Presiden No. 41 tahun 1973 telah berubah menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam (BP Batam) dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, dimana didalam ketentuan peralihan dinyatakan bahwa pasal 3 menyatakan bahwa:

1. Semua aset otorita Pengembangan Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kecuali aset yang telah diserahkan kepada pemerintahan Kota Batam sesuai dengan Peraturan perundang-undangan.

2. Pegawai pada Otorita pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi Pegawai pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Sebagai pemegang Hak Pengelolaan Otorita Batam memiliki kewenangan yang sangat luas atas tanah-tanah di Pulau Batam dan sekitarnya, mulai dari merencanakan peruntukan, penggunaan, menyerahkan bagian-bagian tanah kepada pihak lain termasuk memungut uang wajib tahunan (UWTO) atas tanah yang diserahkan penggunaannya kepada pihak lain tersebut. Hak Pengelolaan tersebut

diberikan kepada Otorita Batam untuk jangka waktu selama dipergunakan dan berlaku terhitung sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Batam. Artinya Otorita Batam diwajibkan oleh peraturan perundangan untuk mendaftarkan Hak Pengelolaannya supaya menjadi berlaku, sebelum didaftarkan maka belum berlaku, belum berkekuatan hukum. Dengan perkataan lain, pendaftaran merupakan syarat yang wajib dipenuhi Otorita Batam agar Hak Pengelolaannya berlaku. sehubungan dengan telah dialihkan keseluruhan kewenangan dan juga aset dari Otorita Batam kepada Badan Pengusahaan Batam maka dalam pernyataan resmi dapat dikatakan bahwa Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam memilik tugas dan kewenangan untuk melaksanakan pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Batam yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai yang diberikan oleh negara yang mana kewenangan pelaksanaannya sehubungan dengan hal tersebut dilimpahkan kepada Badan Pengusahaan Batam dan diatas Hak Pengelolaan tersebut dapat diterbitkannya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Pemohon merupakan orang atau badan hukum yang ketentuan pembangunannya telah sah dimata hukum yang akan mengajukan permohonan penggunaan lahan kepada BP Batam, setelah pemohon mendapat izin untuk menggunakan lahan maka sebutannya pun berubah mejadi pengguna lahan. Pengguna Lahan adalah pihak yang telah memenuhi syarat dan telah mendapat persetujuan dari BP Batam untuk

²⁰ David Tan, 2021, "Juxtaposing Fiduciary Constitutionalism and Administrative Constitutionalism in the Context of Enhancing the

Indonesian Constitution." *Brawijaya Law Journal*, Vol. 8, no. 2, hal. 1-18.

menggunakan lahan dan telah menandatangani Perjanjian Penggunaan Lahan. Kesepakatan tertulis antara Badan Pengusahaan Batam dengan pengguna lahan yang merupakan satu kesatuan dari syarat umum penggunaan lahan dan berisi tentang aturan jangka waktu penggunaan lahan, serta hak kewajiban kedua belah pihak dalam penggunaan lahan disebut juga dengan Perjanjian Penggunaan Lahan. Ketika masa berlaku penggunaan lahan telah habis maka pengguna lahan dapat mengajukan permohonan untuk perpanjangan hak atas tanah yang pengajuannya harus dimohonkan sebelum jangka waktu berlakunya habis, perpanjangan hak ini tidak mengubah syarat-syarat dalam pemberian persetujuan penggunaan lahan selama peraturan kepala BP Batam yang mengatur tentang hal terkait masih sama dengan yang sebelumnya. Setelah persetujuan pengalokasian lahan untuk digunakan oleh pengguna lahan, terhitung sejak ditandatangani PPL atau Perjanjian Penggunaan Lahan maka segala pajak beban dan biaya lain atas penggunaan lahan sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan pengguna lahan dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengguna lahan.²¹ Lahan yang menjadi bagian bagian tertentu dari Hak Pengelolaan yang kemudian digunakan oleh pengguna lahan akan diuraikan dalam luas, peruntukan, letak lokasi, titik koordinat dan batasannya dalam Perjanjian Penggunaan Lahan dan tercantum pula dalam Gambar Penetapan Lokasi yang menjadi salah satu lampiran dalam perjanjian.²² Pengguna lahan wajib menggunakan lahan yang telah dialokasikan sesuai dengan permohonan yang diajukan dan

tertera dalam perjanjian, faktor uwto dan juga dalam Gambar Penetapan Lokasi. Pengguna lahan memiliki kewajiban untuk memelihara tanda tanda batas lahan yang digunakan dan menggunakan bidang tanah secara maksimal dan harus melakukan pembangunan di atas lahan tersebut sesuai dengan peruntukannya.

2. Pembatalan Alokasi Lahan oleh Badan Pengusahaan Batam

Sebagai badan yang diberikan wewenang hak pengelolaan oleh pemerintah, Badan Pengusahaan Batam memiliki hak untuk memberikan pengalokasian lahan terhadap pemohon yang telah memenuhi persyaratan sebagai pengguna lahan ataupun membatalkan alokasi lahan yang telah didapatkan oleh pengguna lahan apabila tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan yang telah tercantum dalam perjanjian penggunaan lahan yang telah ditandatangani oleh pengguna lahan. Dengan berakhir atau hapusnya hak pengguna lahan maka lahan yang dimaksudkan akan kembali ke penguasaan BP Batam sebagai pemegang hak pengelolaannya. Ketika ditemukan adanya perselisihan atau konflik yang timbul sehubungan dengan perjanjian atau pelaksanaannya yang berhubungan dengan pengakhiran hak dan kewajiban salah satu pihak maka para pihak akan berusaha menyelesaikan perselisihan dengan musyawarah terlebih dahulu, dan apabila musyawarah tidak tercapai maka BP Batam dan pihak bersengketa dapat menyelesaikan perselisihan di

²¹ Cindy Kang, Pinsolle-Dubourg Quentin, Dao Gia Phuc dan David Tan, 2021, "The Applicability of Force Majeure Clause During the Covid-19 Pandemic in Indonesia and France." *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 7, no. 2, hal. 907-923.

²² David Tan, 2019, "Controversial Issues on the Making of Notarial Deed Containing Chained Promise (*Beding Berantai*) with the Freedom of Contract Principle." *Journal of Indonesian Legal Studies*, Vol. 4, no. 2, hal. 315-338.

pengadilan.²³ Hal ini tertuang dalam butir surat perjanjian pengguna lahan yang ditandatangani oleh pengguna lahan sebagai salah satu syarat untuk kepengurusan penggunaan lahan.

Sesuai dengan duduk perkara permasalahan yang terjadi antara PT. Tri Daya Alam Semesta melawan BP Batam yaitu terjadinya sengketa pembatalan alokasi lahan oleh BP Batam kepada PT. Tri Daya Alam Semesta selaku pengguna lahan yang dianggap tidak melakukan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pengguna alokasi lahan baru yaitu melakukan pembayaran jaminan pembangunan dan juga melakukan pembangunan di tempat alokasi lahan yang telah disetujui oleh BP Batam. Kemudian atas dasar tidak terpenuhinya kewajiban oleh pengguna lahan dan tidak ditemukannya jalan tengah ketika diadakan musyawarah antara kedua belah pihak maka BP Batam sebagai Lembaga yang berwenang mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 230 Tahun 2016 tanggal 4 November 2016 tentang Pembatalan Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut berdasarkan asas *pacta sun servanda* yang merupakan manifestasi dari pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa kekuatan mengikatnya suatu perjanjian seperti Undang-Undang dan janji dalam perjanjian itu mengikat pihak yang membuatnya, oleh karena itu perjanjian yang telah dituangkan dalam surat perjanjian pengguna lahan dan telah ditandatangani oleh pihak pengguna lahan diatas materai sebagai salah satu dasar ikatan yang sah dimata hukum.

Sebagai misi dari BP Batam untuk memajukan perekonomian, industri dan juga sebagai kota investasi yang maju maka para pengguna lahan

yang telah mendapat izin untuk menggunakan lahan wajib mendirikan dan memiliki bangunan sesuai dengan pengalokasian yang telah dimohonkan di atas lahan. Untuk menjamin terlaksananya hal tersebut maka pengguna lahan wajib membayarkan sejumlah uang sebagai Jaminan Pelaksanaan Pembangunan kepada BP Batam. Jaminan Pembangunan kepada BP Batam ini dibayarkan sebesar 2,5% dari jumlah Uang Wajib Tahunan (UWT) dan ketika pembangunan telah selesai maka Uang Jaminan Pelaksanaan Pembangunan atau JPP akan dikembalikan pada pengguna lahan. Kemudian berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 18 Tahun 2020 menyatakan bahwa pengguna lahan setelah 90 hari setelah terbitnya IMB berkewajiban untuk memulai pelaksanaan pembangunan fisik bangunan yang terdiri dari pondasi bangunan dan dibuktikan dengan berita acara permulaan pelaksanaan pembangunan yang dibuat dan ditandatangani oleh pengguna lahan dan BP Batam, apabila dalam tenggat waktu pengguna lahan tidak melaksanakan kewajibannya, maka uang jaminan pelaksanaan pembangunan akan diperhitungkan sebagai pembayaran sanksi atas keterlambatan dan pihak BP Batam akan melayangkan surat peringatan pertama yang berlaku 30 hari sejak tanggal surat peringatan pertama. Apabila pengguna lahan masih belum melakukan pembangunan dalam batas waktu surat peringatan pertama maka BP Batam akan menyampaikan surat peringatan kedua yang menyatakan pengguna lahan harus melaksanakan pembangunan terhitung 30 hari sejak tanggal pertama surat peringatan kedua

²³ David Tan, 2019, "Analisa Yuridis Pengesampingan Prinsip-prinsip Keadilan dan Kepatutan dalam Proses Pengambilan Keputusan

oleh Arbiter." Jurnal Humani, Vol. 11, no. 1, hal. 38-56.

dilayangkan, apabila masa tenggat 30 hari setelah surat kedua dikeluarkan belum terlihat ada itikad dari pengguna lahan untuk melakukan pembangunan maka akan dilayangkan surat peringatan terakhir yang memiliki masa berlaku sama yaitu 30 hari terhitung semenjak tanggal yang tertera disurat peringatan terakhir. Apabila pengguna lahan belum melaksanakan kewajibannya, maka BP Batam berhak membatalkan persetujuan penggunaan lahan dan pengguna lahan wajib menyerahkan kembali lahan tersebut kepada BP Batam.

Pihak PT. Tri Daya Alam Semesta selaku penggugat dalam kasus ini merasa bahwa pihak BP Batam tidak pernah menerbitkan Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan yang merupakan salah satu syarat mutlak dan dengan tidak dapat melanjutkan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akibatnya penggugat tidak dapat melakukan kegiatan di lahan tersebut. Akan tetapi dalam persidangan pihak Badan Pengusahaan Batam menghadirkan saksi Gaung Unggul Wibowo selaku kayawan di Kantor Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang menyatakan bahwa sebelum dikeluarkannya Surat Keputusan Nomor 230 Tahun 2016 tanggal 4 November 2016 tentang Pembatalan Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas bagian – bagian tertentu dari pada tanah Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam atas nama PT. Tri Daya Alam Semesta, pihak Badan Pengusahaan Batam telah mengeluarkan surat peringatan satu, surat peringatan dua dan surat peringatan terakhir yang telah disampaikan dalam pengadilan sebagai Bukti T-2, Bukti T-3, Bukti T-4 yang merupakan tanda bukti bahwa telah dilayangkannya surat peringatan sesuai dengan prosedur pembatalan alokasi lahan. Kemudian pihak BP Batam selaku tergugat juga telah melampirkan Bukit T-

1 yaitu Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan atas pengalokasian tanah diatas tanah HPL Otorita No. 35/JB/PL/II/2007 yang dapat diartikan bahwa BP Batam telah menerbitkan faktur JPP menampik argumen PT. Tri Daya Alam Semesta selaku penggugat yang menyatakan bahwa tidak pernah diterbitkannya Faktur JPP. Akan tetapi dalam hasil Putusan persidangan Nomor 6/G/2017/PTUN-TPI menyatakan bahwa dinyatakan cukup dalam unsur yang terpenuhi bahwa tergugat telah melanggar prosedur dan substansi dari peraturan yang telah diatur berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan dan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan objek sengketa yaitu Surat Keputusan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan dan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Nomor 230 tahun 2016 tanggal 4 November 2016 tentang pembatalan alokasi lahan dinyatakan batal dan secara hukum gugatan penggugat dikabulkan seluruhnya. Atas dasar putusan pengadilan tersebut Badan Pengusahaan Batam selaku instansi yang menjadi tergugat menyatakan banding sebagai upaya hukum untuk meminta pemeriksaan ulang atas putusan pengadilan negeri karna menganggap putusan dari pengadilan tersebut jauh dari keadilan. Upaya banding dari tergugat diterima dan berlanjut di pengadilan tinggi tata usaha negara Medan. Kemudian berdasarkan Putusan Nomor 175/B/2017/PT.TUN.MDN tanggal 24 Oktober 2017 menyatakan bahwa tergugat telah sesuai prosedur yaitu memberikan waktu yang cukup kepada penggugat untuk melakukan pembangunan melalui surat peringatan hingga tiga kali sampai dengan akhirnya dikeluarkannya objek sengketa, dan bahwa sekalipun penggugat telah diberikan surat peringatan, penggugat tetap tidak melakukan kewajiban dalam melakukan pembangunan sebagaimana tercantum dalam perjanjian dan tidak

melakukan pembayaran atas jaminan pelaksanaan pembangunan dan oleh karena itu Tindakan hukum yang dilakukan oleh tergugat dalam menerbitkan keputusan objek sengketa secara prosedural dan substansial telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

SIMPULAN

Sebagai pemegang Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan dan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam memiliki kewenangan yang sangat luas atas tanah-tanah di Pulau Batam dan sekitarnya, mulai dari merencanakan peruntukan, penggunaan, menyerahkan bagian-bagian tanah kepada pihak lain termasuk memungut uang wajib tahunan (UWT) atas tanah yang diserahkan penggunaannya kepada pihak lain tersebut. Badan Pengusahaan Batam juga memiliki hak untuk memberikan pengalokasian lahan terhadap pemohon yang telah memenuhi persyaratan sebagai pengguna lahan ataupun membatalkan alokasi lahan yang telah didapatkan oleh pengguna lahan apabila tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan yang telah tercantum dalam perjanjian penggunaan lahan yang telah ditandatangani oleh pengguna lahan. Sebagai misi Badan Pengusahaan Batam dalam melakukan kemajuan dibidang ekonomi dan ekspansi investasi yang menjanjikan bagi Kota Batam maka para pengguna lahan yang telah mendapat izin untuk menggunakan lahan wajib mendirikan dan memiliki bangunan sesuai dengan pengalokasian yang telah dimohonkan di atas lahan. Untuk menjamin terlaksananya hal tersebut maka pengguna lahan wajib membayarkan sejumlah uang sebagai Jaminan Pelaksanaan Pembangunan kepada BP Batam. Apabila faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan

tidak dibayarkan dan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan tidak pula dilakukan pembangunan maka BP Batam berhak untuk menarik kembali Hak Pengelolaan yang telah diberikan kepada pengguna lahan. Hal ini sehubungan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan dan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Nomor 230 tahun 2016 tanggal 4 November 2016 tentang pembatalan alokasi lahan kepada PT. Tri Daya Alam Semesta dan sehubungan dengan hal tersebut PT. Tri Daya Alam Semesta melayangkan gugatan atas objek sengketa yaitu SK pencabutan alokasi lahan yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Batam. Setelah melalui persidangan yang Panjang dan melalui banding kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Medan yang menyatakan bahwa tergugat telah sesuai prosedur yaitu memberikan waktu yang cukup kepada penggugat untuk melakukan pembangunan melalui surat peringatan hingga tiga kali sampai dengan akhirnya dikeluarkannya objek sengketa, dan bahwa sekalipun penggugat telah diberikan surat peringatan, penggugat tetap tidak melakukan kewajiban dalam melakukan pembangunan sebagaimana tercantum dalam perjanjian dan tidak melakukan pembayaran atas jaminan pelaksanaan pembangunan dan oleh karena itu Tindakan hukum yang dilakukan oleh tergugat dalam menerbitkan keputusan objek sengketa secara prosedural dan substansial telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adiyanta, "Hukum Dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey Sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris."

Dahlan, ahmad, dkk, 2014, Nong Isa, Tonggak Awal Pemerintahan Kota Batam, Batam, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Batam, hal. 47.

Hutagalung, Arie Sukanti dan Oloan Sitorus, 2005, Tebaran pemikiran seputar masalah hukum tanah, Jakarta, LPHI, hal. 107.

Parlindungan. A.P., 1998, Hukum agrarian beberapa pemikiran dan gagasan, Medan: USU press, hal. 37.

Soekanto. Soerjono, 1982, Suatu tinjauan sosiologis hukum terhadap masalah-masalah social, Bandung, Alumni hlm 8

Artikel Jurnal

Indriyana Uli and Lizawati Lizawati, "Teknik Observasi Lingkungan Berbasis Kearifan Lokal Dalam Meningkatkan Kemampuan Berpikir Kritis," *SeBaSa 2*, no. 2 (2019): 109-130.

David Tan, 2021, "A Brave New Frontier in the Dichotomous Indonesian Labour Law: Gig Economy, Platform Paradox and Workers Without Employers." *Mimbar Hukum*, Vol. 33, no. 1, hal. 1-38.

David Tan, 2017, "Analytical Approach to the Implementation of Mortgage Law on Flat Owned by Foreigner in Indonesia and Singapore." *Journal of Judicial Review*, Vol. XIX, no. 2, hal. 16-45.

Junimart Girsang, Rufinus Hotmaulana Hutaaruk, David Tan dan Eva Dian Sari, 2021, "Analisis Yuridis Mengenai Pemberlakuan Surat Keterangan Asal (SKA) di Indonesia." *Jurnal Komunitas Yustisia*, Vol. 3, no. 3, hal. 230-243.

David Tan, 2020, "Cyber Notaries from a Contemporary Legal Perspective: A Paradox in International Laws and the Marginal Compromises to Find Equilibrium." *Indonesian Law Review*, Vol. 10, no. 2, hal. 113-135.

David Tan dan Lu Sudirman, 2020, "Final Income Tax: A Classic Contemporary Concept to Increase Voluntary Tax Compliance among Legal Professions in Indonesia." *Journal of Indonesian Legal Studies*, Vol. 5, no. 1, hal. 125-170.

David Tan, 2021, "Juxtaposing Fiduciary Constitutionalism and Administrative Constitutionalism in the Context of Enhancing the Indonesian Constitution." *Brawijaya Law Journal*, Vol. 8, no. 2, hal. 1-18.

Cindy Kang, Pinsolle-Dubourg Quentin, Dao Gia Phuc dan David Tan, 2021, "The Applicability of Force Majeure Clause During the Covid-19 Pandemic in Indonesia and France." *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 7, no. 2, hal. 907-923.

David Tan, 2019, "Controversial Issues on the Making of Notarial Deed Containing Chained Promise (Beding Berantai) with the Freedom of Contract Principle." *Journal of Indonesian Legal Studies*, Vol. 4, no. 2, hal. 315-338.

David Tan, 2019, "Analisa Yuridis Pengesampingan Prinsip-prinsip Keadilan dan Kepatutan dalam Proses Pengambilan Keputusan oleh Arbiter." *Jurnal Humani*, Vol. 11, no. 1, hal. 38-56.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan.