

**GAMBAR PENETAPAN LOKASI SEBAGAI SYARAT AWAL
PERMOHONAN BAGI PEMEGANG HAK UNTUK
PERBUATAN PENGALIHAN TANAH
DI ATAS HAK PENGELOLAAN
DI KOTA BATAM**

INDRA HERMAWAN

ABSTRACT

Ground plan is one of the documents on allocating a plot of land in Batam, issued by BP Batam (Batam Exploitation Authority). Since there are many vested interests of its holders, its ownership can be transferred which is usually caused by buy and sell.

It is found that ground plan, issued by the BP Batam is an administrative requirement in managing land; therefore, it does not guarantee its legal certainty on land ownership. It only provides physical data of the land allocated to an applicant according to the result of surveying.

It is recommended that the legal domicile of the ground plan be strengthened by collaborating with the National Land Agency in order to obtain accurate data and avoid the repeated surveying.

Keywords: *Ground Plan, Land Rights, Land Transfer*

I. PENDAHULUAN

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia, meliputi permukaan bumi, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut peraturan perundang-undangan.

Kebutuhan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah.¹

¹ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm. 1.

Karena keadaan tanah yang terbatas, sedangkan penduduk berkembang terus dengan pesatnya, sehingga jumlah penduduk yang ingin mendayagunakan tanah menjadi tidak seimbang dengan keadaan tanahnya, dalam keadaan demikian tanpa adanya peraturan yang tegas, maka tanah sering menjadi malapetaka bagi manusia, baik disebabkan karena:

1. Perebutan hak, yang menimbulkan perselisihan, ataupun
2. Pendayagunaan yang salah.²

Berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), mengatur tentang penggunaan tanah, berbunyi:

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat 2 dan 3, pasal 9 ayat 2 serta pasal 10 ayat 1 dan 2 Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:
 - a. Untuk keperluan Negara;
 - b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat sosial, kebudayaan dan lain-lain;
 - d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan;
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat 1 ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing

² G. Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Bina Aksara, 1985), hlm. 133.

(3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat 2 pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Dengan adanya aturan tersebut, jelas peran pemerintah untuk membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Seiring berjalannya waktu kemudian ditindaklanjuti dengan adanya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Didalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 berisi Asas dan Tujuan penataan ruang, yaitu:

1. Keterpaduan;
2. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
3. Keberlanjutan;
4. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
5. Keterbukaan;
6. Kebersamaan dan kemitraan;
7. Perlindungan kepentingan umum;
8. Kepastian hukum dan keadilan; dan
9. Akuntabilitas.

Indonesia merupakan salah satu negara maritim yang cukup luas, dimana terdapat banyak pulau-pulau yang besar maupun yang kecil, salah satu pulaunya adalah Pulau Batam yang memiliki luas $\pm 415 \text{ km}^2$ (41.500 ha) dengan letak geografis $0^{\circ}.25'29''$ - $1^{\circ}.15'00''$ Lintang Utara dan $103^{\circ}.34'35''$ - $104^{\circ}.26'04''$ Bujur Timur.³ Sebagai Kota Industri, Kota Batam mempunyai tingkat pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, pada tahun 2008 tercatat terdapat 824 964 jiwa. Jumlah Penduduk di Kota Batam terus meningkat dan menurut Badan Pusat

³ Badan Pusat Statistik Kota Batam, *Batam Dalam Angka 2014*, (Batam: 2015) hlm. 9.

Statistik Kepulauan Riau pada tahun 2014, penduduk Kota Batam tercatat terdapat 1 141 816 jiwa.⁴

Kota Batam merupakan suatu kota yang berbeda kondisinya dengan kota lain di Indonesia dikarenakan letak strategis Kota Batam yang berdekatan/ berbatasan dengan negara lain sehingga menjadi daerah wilayah usaha *bonded warehouse* atau kawasan berikat yang menjadikan lahirnya Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, dengan tujuan untuk memperlancar pelaksanaan pengembangan daerah industri di Batam.

Melalui Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, pada Pasal 6 memuat:

- (1) Peruntukan dan penggunaan tanah di Daerah Industri Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas-fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan Pulau Batam, didasarkan atas suatu rencana tata-guna tanah dalam rangka pengembangan Pulau Batam menjadi Daerah Industri;
- (2) Hal-hal yang bersangkutan dengan pengurusan tanah di dalam wilayah Daerah Industri Pulau Batam dalam rangka ketentuan tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Agraria, dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
 - b. Hak Pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:
 - 1) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - 2) menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;

⁴ Internet, <http://kepri.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/7>, diakses pada tanggal 25 Januari 2016.

- 3) menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;
- 4) Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;

Dalam kutipan pasal tersebut diatas dinyatakan bahwa seluruh tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan kepada Otorita Batam dengan Hak Pengelolaan (HPL). Ketua Otorita Batam memiliki wewenang untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah serta menyerahkan pada pihak ketiga. Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Otorita Batam secara parsial tetap dilakukan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Batam.⁵

Penetapan status Pulau Batam sebagai zona industri lewat Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, ini tidak saja membuat perubahan dalam pola kebijakan di bidang industri tetapi juga kebijakan di bidang pertanahan. Dengan perubahan status tersebut kebijakan pertanahan menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, untuk selanjutnya disebut Otorita Batam (sekarang Badan Pengusahaan Batam atau disingkat BP Batam), dengan pemberian hak pengelolaan. Kemudian dipertegas dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam dan Keputusan Menteri Agraria/Ka. BPN Nomor 9-VII-1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan pulau-pulau lain di sekitarnya.

Istilah Hak Pengelolaan diambil dari bahasa Belanda, yaitu *beheersrecht* yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan.⁶ Secara eksplisit istilah Hak Pengelolaan tidak ditemukan dalam UUPA. Hanya saja dalam Penjelasan Umum UUPA ada perkataan “pengelolaan” (bukan Hak Pengelolaan) yaitu dalam angka II nomor II. Pengertian Hak Pengelolaan disebutkan dalam Pasal 1 angka 2

⁵ Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, *Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Development Progress of Batam Indonesia, edisi pertama*, (Batam, 2010), hlm. 7.

⁶ AP. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 6.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan Hak Pengelolaan yaitu hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.

Otorita Batam sebagai subjek (pemegang) Hak Pengelolaan berwenang untuk mengelola pertanahan di Batam, termasuk pengalokasian kepada Pihak Ketiga (investor) serta menarik Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO). Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 dan ditegaskan dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, diktum 10 huruf d.

Persoalan yang mendasar pada kepemilikan Gambar Penetapan Lokasi adalah, adanya kepemilikan ganda atas Lokasi tanah tersebut, hingga akhirnya terjadi sengketa lahan, contoh kasus seperti yang terjadi pada 2014 lalu, sengketa lahan antara Koperasi Lumbung Desa dengan PT Gronerindo Prakarsa, keduanya mengaku sama-sama memiliki Gambar Penetapan Lokasi atas lokasi tanah yang sama.⁷

Dalam berbagai proses pengalihan tanah di Kota Batam, gambar penetapan lokasi merupakan salah satu dokumen kepemilikan atas tanah di Kota Batam, sedangkan menurut peraturan perundangan Indonesia, alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sempurna adalah sertifikat, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf 3 UUPA.

Perumusan masalah hukum yang berkaitan dalam penelitian ini diberi judul “Gambar Penetapan Lokasi Sebagai Syarat Awal Permohonan Bagi Pemegang Hak Untuk Perbuatan Pengalihan Tanah Di Kota Batam”.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dirumuskan pokok permasalahan yang akan diteliti dan dibahas lebih mendalam pada penelitian ini sebagai berikut:

⁷ Internet, <http://swarakepri.com/bp-batam-terbitkan-pl-ganda-warga-dan-pengembang-rebutan-lahan-buffer-zone/>, diakses tanggal 25 Januari 2016.

1. Bagaimana kedudukan hukum Gambar Penetapan Lokasi yang dikeluarkan BP Batam dalam menjamin kepemilikan tanah di Kota Batam?
2. Mengapa Gambar Penetapan Lokasi yang terdapat di Kota Batam dijadikan syarat untuk memperoleh Hak di atas Hak Pengelolaan?
3. Apakah pelaksanaan pengalihan tanah atas dasar Gambar Penetapan Lokasi sah menurut ketentuan yang diatur dalam pengalihan tanah di Kota Batam?

Tujuan Penelitian dalam penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa kedudukan hukum Gambar Penetapan Lokasi yang dikeluarkan BP Batam dalam menjamin kepemilikan tanah di Kota Batam.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa Gambar Penetapan Lokasi di Kota Batam sebagai syarat untuk memperoleh Hak di atas Hak Pengelolaan.
3. Untuk mengetahui masalah pengalihan tanah atas dasar Gambar Penetapan Lokasi apakah sah menurut ketentuan yang diatur dalam pengalihan tanah di Kota Batam.

II. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer;

Bahan hukum primer merupakan salah satu sumber hukum yang penting bagi sebuah penelitian ilmiah hukum yang bersifat yuridis normatif, sehingga merupakan penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian. Bahan hukum yang difokuskan oleh peneliti adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Otorita Batam (BP Batam).

b. Bahan Hukum Sekunder;

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan memperkuat mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, bacaan hukum, serta bahan dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).

c. Bahan hukum tertier;

Bahan hukum tertier adalah bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, kamus bahasa, surat kabar, internet serta berbagai informasi yang relevan dengan materi penelitian ini.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Analisis data digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan penarikan kesimpulan secara deduktif.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Sesuai prosedur pengajuan tanah di Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), pemohon akan menerima beberapa surat-surat seperti ijin Prinsip, Gambar Penetapan Lokasi, Surat Perjanjian, dan surat Keputusan Pengalokasian tanah dari BP Batam. Gambar Penetapan Lokasi akan diterbitkan apabila UWTO telah dilunasi. Gambar Penetapan Tanah adalah gambar definitif dari tanah yang dicadangkan kepada pemohon berdasarkan hasil ukur. Gambar Penetapan Lokasi memiliki jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sesuai dengan masa pelunasan UWTO yang disyaratkan. Gambar Penetapan Lokasi menjelaskan luas dan batas-batas lokasi tanah serta peruntukan tanah dengan menggunakan titik koordinat yaitu posisi titik dalam suatu bidang diatas permukaan bumi yang diukur menggunakan sistem pengukuran yang mengacu pada posisi garis lintang dan garis bujur bumi.

Fungsi gambar Penetapan Lokasi tanah belum menjamin secara hukum terhadap kepemilikan tanah, karena gambar Penetapan Lokasi merupakan gambar definitif dari tanah yang dicadangkan kepada pemohon berdasarkan hasil ukur dan merupakan bukti identitas letak dari suatu bidang tanah diatas hak Pengelolaan BP

Batam bukan merupakan suatu tanda kepemilikan hak atas suatu tanah. Gambar Penetapan Lokasi dan Surat Keputusan Pengalokasian Tanah merupakan dokumen yang hubungannya tidak dapat dipisahkan dan bersifat otentik karena diterbitkan oleh instansi yang berwenang yang menyatakan adanya keberadaan terhadap suatu tanah sehingga segala sesuatu yang timbul sebagai akibat dari penerbitan gambar Penetapan Lokasi dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Gambar penetapan lokasi dicetak dalam kertas berukuran A3, berisi nama (subjek) pemegangnya, dan dalam kolom keterangan berisi: total luas lokasi yang ditetapkan, *right of way* (ROW) jalan, peruntukan, nomor dan tanggal penetapan lokasi, UWTO (uang wajib tahunan otorita) s/d (masa pembayaran UWTO yang telah dibayar, bisa diartikan sebagai masa berlaku), Wilayah pengembangan, Sub Wilayah pengembangan, alamat lokasi, Catatan (berisi tentang informasi tambahan tentang lahan tersebut, riwayat gambar penetapan lokasi, dan lain sebagainya), Koordinat (koordinat titik batas tanah yang dialokasikan, koefisien x dan y dari sumbu bumi yaitu garis bujur dan garis lintang);

Untuk perubahan-perubahan ketentuan seperti perubahan nama pemegang (misal karena jual beli, pewarisan, kesalahan nama, dlsb), dan perubahan masa berlaku (misal karena perpanjangan UWTO), perubahan peruntukan dilakukan pengesahan di lembar belakang gambar penetapan lokasi tersebut.

Dengan melihat bentuk dan isi dari gambar penetapan lokasi diatas, dapat disimpulkan bahwa gambar penetapan lokasi berisi tentang data fisik tentang pengalokasian tanah.

Dengan mengaitkan Gambar penetapan lokasi yang merupakan data fisik dari tanah yang terdapat diatas hak pengelolaan BP Batam, dapat ditentukan siapa saja yang dapat menjadi subjek dari gambar penetapan lokasi tersebut. Subjeknya

adalah penerima alokasi lahan tersebut, penerima alokasi lahan di Kota Batam yaitu Badan Hukum dan Perorangan.⁸

Pengalihan tanah atas dasar gambar Penetapan Lokasi (gambar PL) diatur dalam Pasal 8 Surat Perjanjian pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam), yang merupakan perjanjian yang tidak terpisahkan dari Gambar PL dimaksud.

Segala bentuk perikatan (perbuatan hukum) yang dibuat dalam bentuk perjanjian harus dituangkan dalam suatu bentuk tertulis. Perjanjian tertulis ini dapat dituangkan ke dalam bentuk akta otentik maupun dalam bentuk akta dibawah tangan. Akta itu sendiri merupakan suatu salinan atau surat yang diberi tandatangan memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁹ Untuk dapat digolongkan sebagai akta, suatu surat harus ada tanda tangannya seperti yang disyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdota.

Perbedaan akta otentik dengan akta dibawah tangan adalah pada pihak yang membuatnya dan asas pembuktiannya. Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya,¹⁰

Pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh penguasa umum yaitu Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia dan pejabat umum tersebut mempunyai tugas untuk melaksanakan sebagian fungsi politik dan negara khusus dalam bidang hukum perdata. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta otentik karena notaris adalah pejabat umum yang dipilih oleh Menteri.¹¹

⁸ Hasil Wawancara dengan Jaka Pramana, Kabid Pelayanan Dokumen BP Batam pada tanggal 25 Nopember 2016

⁹ KUHPerdota, Pasal 1874

¹⁰ *Ibid*, Pasal 1868

¹¹ *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004, Pasal 2

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 angka (1) menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa jual beli sepanjang mengenai tanah sejak berlakunya UUPA, maka semua ketentuan yang termuat dalam buku II KUHPerdato dicabut. Selanjutnya sebagai Peraturan Pelaksana Undang-undang tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal 37 disebutkan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan jual beli tanah menurut hukum adat yang bersifat terang/nyata yang mana perbuatan pemindahan hak harus dilaksanakan didepan Pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT. PPAT berhak untuk menolak pembuatan akta jual beli tanah yang belum bersertipikat atau tidak disampaikan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.¹²

Peraturan pelaksana tersebut hanya mengatur tentang peralihan tanah dan jual beli dengan sertipikat, sedangkan peralihan tanah yang belum bersertipikat tidak diatur didalamnya. Jual beli tanah menggunakan dokumen-dokumen alokasi tanah (belum bersertipikat) beserta surat persetujuan BP Batam (izin peralihan hak) merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum dalam bentuk perdata. Dalam hukum perdata, transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan adanya hak dan kewajiban hukum yang meliputi untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdato).

Peralihan pada tanah yang belum bersertipikat bukan merupakan jual beli yang dimaksud dalam kewenangan akta PPAT, oleh karena itu fungsi notaris berperan dalam pembuatan akta otentik mengenai semua perjanjian selama kewajiban itu tidak diberikan kepada pejabat lain (Pasal 15 UUJN). Maka blanko akta yang digunakan bukanlah blanko akta PPAT tetapi akta notariil yang diberi nama tersendiri yaitu Akta pengoperan hak atas tanah.

¹² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 39 ayat (1)

Akta pengoperan hak atas tanah ini memiliki unsur yang sama dengan akta jual beli dalam PPAT yaitu terang/nyata dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan pejabat dan harganya telah dibayar lunas. Meskipun demikian peralihan hak terhadap tanah di Kota Batam bukan dipandang pada sudut jual belinya (peralihan hak atas tanah), melainkan sudut peralihan hak menguasai tanah yang diberikan oleh BP Batam. Tanah di Kota Batam yang berdiri diatas tanah hak pengelolaan dalam pengalihan hak yang dimohon kepada BP Batam pada prinsipnya sama dengan peralihan tanah yang menggunakan sistem pemberian ganti rugi. Dimana pihak pertama bersedia memberikan penguasaan atas tanah tersebut kepada pihak kedua dan pihak kedua bersedia memberikan sejumlah nilai ganti rugi untuk tanah tersebut. Maka dalam akta penyerahan (*acte van transport*) terdapat tulisan berupa perkataan-perkataan yang menyatakan telah menerima dengan baik penyerahan hak atas tanah tersebut. Akta penyerahan ini harus dibuat secara otentik yaitu dengan akta notaris.¹³ Penyerahan yang sah (*juridische levering*) baru terjadi jika akta penyerahannya (*acte van transport*) telah didaftar dalam buku tanah atau telah dilakukan balik nama oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

Akta pengoperan hak atas tanah ini merupakan salah satu bentuk suatu perjanjian pemberian ganti rugi yang telah diperbaharui. Penyelesaian tanah sengketa dengan pemberian ganti rugi diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pada Pasal 1 dan 9 menjelaskan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (harus) dilakukan dengan musyawarah. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan, mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Kesepakatan untuk dicapai musyawarah tidak hanya mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sebagai imbalan tetapi juga kesediaan

¹³ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, (Jakarta: Ind-Hill.Co, 2005), hlm. 124.

pihak yang bersangkutan untuk menyerahkan tanah kepada pihak yang memerlukan.¹⁴ Hal ini juga diperkuat dengan ketentuan Kepala BP Batam dalam surat keputusannya dan surat perjanjiannya dengan pemohon bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat dilakukan dihadapan notaris.

Oleh karena akta pengoperan hak atas tanah ini belum memenuhi peralihan hak seutuhnya sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dalam pengoperan hak atas tanah ini juga berisikan pemberian suatu kuasa oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua yaitu kuasa menjual, mengurus, mengelola, memakai dan kuasa penguasaan yang lainnya. Dengan kuasa-kuasa tersebut penerima hak berhak menjual kepada pihak lain, mengajukan suatu hak dan mendaftarkan hak tersebut ke Kantor Pertanahan agar tanah tersebut bersertipikat.

Pengalihan tanah di Kota Batam atas dasar Gambar Penetapan Lokasi, dilakukan dihadapan notaris, dibuat dalam akta otentik dalam hal ini akta notaris. Prosedur pelaksanaannya terlebih dahulu memohon izin kepada BP Batam untuk memberikan Izin Peralihan Hak atas Tanah (IPH). IPH tersebut bentuknya tertulis yang dikeluarkan oleh BP Batam mencantumkan nomor dan tanggal dikeluarkannya IPH tersebut. Pihak yang akan menerima pengalihan tanah tersebut wajib membayar administrasi peralihan sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah UWTO lunas untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang harus dibayar sesuai tarif yang berlaku pada saat persetujuan peralihan atas luas tanah yang dialihkan serta membayar kewajiban lainnya jika ada. Dengan terbitnya IPH yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan akta pengoperan hak atas tanah, maka mengeliminir Surat Perjanjian (SPJ) yang dibuat sebelumnya, dan membebaskan pihak penerima alokasi lahan dari segala kewajibannya, hingga dibuat SPJ yang baru antara BP Batam dengan pemilik maupun penerima alokasi lahan yang baru.¹⁵

IV. Kesimpulan Dan Saran

Kesimpulan

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 195.

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Syaifudin, SH, Notaris Kota Batam pada tanggal 23 Oktober 2016

Dari uraian yang telah dibahas, dapat ditarik beberapa kesimpulan dari penelitian ini, yaitu:

1. Kedudukan hukum gambar penetapan lokasi yang dikeluarkan BP Batam merupakan syarat administratif dalam pengalokasian lahan sehingga belum menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah, gambar penetapan lokasi memuat data fisik dari tanah yang dialokasikan kepada pemohon berdasarkan hasil ukur.
2. Gambar penetapan lokasi yang terdapat di Kota Batam diberikan oleh BP Batam dijadikan sebagai syarat awal pengalokasian lahan oleh BP Batam, karena memuat mengenai data fisik tanah yang dialokasikan kepada pemohon, yaitu menyangkut nama pemegangnya, luas, peruntukan, koordinat batas, yang kemudian akan dilakukan pengurusan lebih lanjut untuk dikeluarkannya Surat Perjanjian (SPJ), Surat Keputusan (SKep) dan Rekomendasi penerbitan Hak dari Kepala BP Batam. Kesemua dokumen tersebut kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Batam untuk keperluan penerbitan sertipikat, namun dalam pelaksanaan pendaftaran sertipikatnya di Kantor Pertanahan perlu dipastikan terlebih dahulu bahwa dari tanah tersebut sudah ada/sudah terbit sertipikat Hak Pengelolaannya.
3. Pelaksanaan pengalihan tanah dengan dasar gambar penetapan lokasi adalah sah dengan ketentuan terlebih dahulu diterbitkan Surat Perjanjian dan Surat Keputusannya, karena merupakan syarat kumulatif dalam pemilikan tanah di Kota Batam, pengalihan tanah dengan akta pengoperan hak atas tanah, yang merupakan akta notariel adalah sah menurut hukum apabila dilakukan dengan memenuhi syarat perbuatan hukum baik secara formil maupun materiilnya.

Saran

1. Disarankan agar gambar penetapan lokasi diperkuat kedudukan hukumnya dengan diterbitkan peraturan perundang-undangan penerbitan, proses pembuatan gambar penetapan lokasi tersebut bekerjasama dengan Badan Pertanahan Nasional supaya diperoleh data yang akurat dan tidak berulang proses pengukurannya.

2. Disarankan agar gambar penetapan lokasi tidak hanya sebagai syarat formil, supaya menjadi syarat materiil dengan dilekatkannya menjadi satu dengan Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (Skep), seperti halnya sertipikat yang dilekatkan buku tanah dan surat ukurnya.
3. Disarankan agar dalam pengalihan tanah diatas Hak Pengelolaan yang belum terdaftar dilakukan dihadapan notaris, dengan menjadikan gambar penetapan lokasi sebagai lampiran dari akta pengoperan hak atas tanah sehingga memperkuat keabsahan pengalihannya.

V. Daftar Pustaka

A. Buku-Buku

Sangsun, Florianus SP, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007

Kartasapoetra, G, dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Bina Aksara, 1985

Badan Pusat Statistik Kota Batam, *Batam Dalam Angka 2014*, Batam: 2015

Batam, Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas *Development Progress of Batam Indonesia, Edisi Pertama*, Batam: 2010

Parlindungan, A.P, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Bandung: Mandar Maju, 1994

Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta: Ind-Hill.Co, 2005

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia/ Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1997

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Jabatan Notaris, UU No. 30 tahun 2004

C. INTERNET

Kepri, Swara, <http://swarakepri.com/bp-batam-terbitkan-pl-ganda-warga-dan-pengembang-rebutan-lahan-buffer-zone/>,

Statistik, Badan Pusat, <http://kepri.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/7>,